



DESPACHO ALCALDESA

DECRETO No. 1000 – ( 0094 )  
( 18 FEB 2026 )

**“POR MEDIO DEL CUAL SE MODIFICA EL DECRETO MUNICIPAL 1000-0742 DEL 26 DE JUNIO DEL 2019 “POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA DENOMINADO “URBANA” UBICADO EN SUELO DE EXPANSIÓN PARQUE DEPORTIVO DEL MUNICIPIO DE IBAGUÉ” Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”**

**LA ALCALDESA DEL MUNICIPIO DE IBAGUÉ**

En ejercicio de sus atribuciones constitucionales y legales, en particular las que le confiere el numeral 3 del artículo 315 de la Constitución Política, el numeral 1º del artículo 33 de la Ley 152 de 1994, el artículo 8 de la Ley 388 de 1997, el parágrafo 4 del artículo 27 de la Ley 388 de 1997 modificado por el artículo 29 de la Ley 2079 de 2021, el artículo 2.2.4.1.3.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, el artículo 476 del Decreto Municipal 1000-0823 de 2014, y

**CONSIDERANDO**

Que el artículo 2 de la Constitución Política señala que, entre otros, son fines esenciales del Estado servir a la comunidad, promover la prosperidad general y garantizar la efectividad de los principios, derechos y deberes consagrados en la Constitución.

Que los artículos 82 y 334 idem expresan respectivamente, por una parte, que las entidades públicas regularán la utilización del suelo en defensa del interés común y, por otra, que la dirección general de la economía está a cargo del Estado pudiendo intervenir, por mandato de la ley, entre otros, en el uso del suelo para racionalizar la economía con el fin de conseguir en el plano nacional y territorial, en un marco de sostenibilidad fiscal, el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes, la distribución equitativa de las oportunidades y los beneficios del desarrollo y la preservación de un ambiente sano.

Que el artículo 311 ibidem asigna a los municipios y distritos, como entidades fundamentales de la división político-administrativa del Estado, la función de *“(.) prestar los servicios públicos que determine la ley, construir las obras que demande el progreso local, ordenar el desarrollo de su territorio, promover la participación comunitaria, el mejoramiento social y cultural de sus habitantes y cumplir las demás funciones que le asignen la Constitución y las leyes”*

Que el numeral 3 del artículo 315 de la Constitución política de Colombia de 1991. señala que es función del alcalde: *“3. Dirigir la acción administrativa del municipio; asegurar el cumplimiento de las funciones y la prestación de los servicios a su cargo; (...).”*

Que el artículo 39 de la Ley 9 de 1989 *“Por la cual se dictan normas sobre planes de desarrollo municipal, compraventa y expropiación de bienes y se dictan otras disposiciones”* establece que *“Son planes de renovación urbana aquellos dirigidos a introducir modificaciones sustanciales al uso de la tierra y de las construcciones, para detener los procesos de deterioro físico y ambiental de los centros urbanos, a fin de lograr, entre otros, el mejoramiento del nivel de vida de los moradores de las áreas de renovación, el aprovechamiento intensivo de la infraestructura establecida de servicios, la densificación racional de áreas para vivienda y servicios, la descongestión del tráfico urbano o la conveniente rehabilitación de los bienes históricos y culturales, todo con miras a una utilización más eficiente de los inmuebles urbanos y con mayor beneficio para la comunidad. (...).”*

Qué el artículo 2 de la Ley 388 de 1997, determina los principios en los que debe fundamentarse el ordenamiento en el territorio nacional, en los siguientes términos: *“1. La*





DESPACHO ALCALDESA

DECRETO No. 1000 – ( 0094 )

( 18 FEB 2026 )

**“POR MEDIO DEL CUAL SE MODIFICA EL DECRETO MUNICIPAL 1000-0742 DEL 26 DE JUNIO DEL 2019 “POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA DENOMINADO “URBANA” UBICADO EN SUELO DE EXPANSIÓN PARQUE DEPORTIVO DEL MUNICIPIO DE IBAGUÉ” Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”**

*función social y ecológica de la propiedad. 2. La prevalencia del interés general sobre el particular. 3. La distribución equitativa de las cargas y los beneficios.”*

Qué el artículo 3 ibídem establece que *“El ordenamiento del territorio constituye en su conjunto una función pública, para el cumplimiento de los siguientes fines: 1. Posibilitar a los habitantes el acceso a las vías públicas, infraestructuras de transporte y demás espacios públicos, y su destinación al uso común, y hacer efectivos los derechos constitucionales de la vivienda y los servicios públicos domiciliarios. 2. Atender los procesos de cambio en el uso del suelo y adecuarlo en aras del interés común, procurando su utilización racional en armonía con la función social de la propiedad a la cual le es inherente una función ecológica, buscando el desarrollo sostenible. 3. Propender por el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes, la distribución equitativa de las oportunidades y los beneficios del desarrollo y la preservación del patrimonio cultural y natural. 4. Mejorar la seguridad de los asentamientos humanos ante los riesgos naturales.”*

Que el artículo 8 ibídem, dispone que *“La función pública del ordenamiento del territorio municipal o distrital se ejerce mediante la acción urbanística de las entidades distritales y municipales, referida a las decisiones administrativas y a las actuaciones urbanísticas que les son propias, relacionadas con el ordenamiento del territorio y la intervención en los usos del suelo.”*

Que, el artículo 19 de la Ley precitada establece que *“Los planes parciales son los instrumentos mediante los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones de los planes de ordenamiento, para áreas determinadas del suelo urbano y para las áreas incluidas en el suelo de expansión urbana, además de las que deben desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, macroproyectos u otras operaciones urbanas especiales, de acuerdo con las autorizaciones emanadas de las normas urbanísticas generales, en los términos previstos en la presente Ley. (...)”*

Que el artículo 27 de la Ley 388 de 1997 modificado por el párrafo 4 del artículo 29 de la ley 2079 de 2021, establece que *“el ajuste o modificación de planes parciales, en caso de requerirse, se efectuará teniendo en cuenta el procedimiento definido en este artículo, en lo pertinente y, únicamente, las instancias o autoridades a cuyo cargo se encuentren los asuntos objeto del ajuste necesario para el desarrollo del respectivo plan. La solicitud de determinantes, en caso de realizarse, únicamente se podrá circunscribir a los aspectos sobre los cuales se solicite de manera expresa y escrita la modificación, y se sustentarán en la misma reglamentación con que fue aprobado el plan parcial, salvo que los interesados manifiesten lo contrario.”*

Que, el artículo 38 de la Ley 388 de 1997 define que *“(...) En desarrollo del principio de igualdad de los ciudadanos ante las normas, los planes de ordenamiento territorial y las normas urbanísticas que los desarrollen deberán establecer mecanismos que garanticen el reparto equitativo de las cargas y los beneficios derivados del ordenamiento urbano entre los respectivos afectados. (...)”*

Que, en el artículo 2.2.4.1.3.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, se establece que:

*“El ajuste de planes parciales, en caso de requerirse, se efectuará teniendo en cuenta únicamente las instancias o autoridades a cuyo cargo se encuentren los asuntos objeto del ajuste necesario para el desarrollo del respectivo plan. La solicitud de determinantes únicamente se podrá circunscribir a los aspectos sobre*



DESPACHO ALCALDESA

DECRETO No. 1000 – ( 0 0 9 4 )  
( 1 8 FEB 2026 )

**“POR MEDIO DEL CUAL SE MODIFICA EL DECRETO MUNICIPAL 1000-0742 DEL 26 DE JUNIO DEL 2019 “POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA DENOMINADO “URBANA” UBICADO EN SUELO DE EXPANSIÓN PARQUE DEPORTIVO DEL MUNICIPIO DE IBAGUÉ” Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”**

*los cuales se solicite de manera expresa y escrita la modificación, y se sustentarán en la misma reglamentación con que fue aprobado el plan parcial, salvo que los interesados manifiesten lo contrario”.*

Que, de conformidad con lo dispuesto en el Decreto Municipal 1000-0823 de 2014, “Por el cual se adopta la revisión y ajuste del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Ibagué y se dictan otras disposiciones”, el área objeto del presente Plan Parcial, está clasificada como Suelo de Expansión Urbana denominado Parque Deportivo.

Que en el artículo 476 ibidem se definen a los planes parciales como, “(...) un instrumento especial de planeamiento que se adopta mediante decreto del Alcalde Municipal y cuyo objeto es el de establecer las normas urbanísticas complementarias o específicas y las de gestión para la respectiva operación o actuación urbanística, de manera integral, respecto de todas las áreas localizadas en el suelo de expansión urbana (...)”.

Que el Capítulo IV del Decreto Municipal No.1000-0543 de 2015 “Por el cual se reglamentan los instrumentos de Planeación y Gestión del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Ibagué”, establece entre otros, los requisitos y directrices para la formulación de los planes parciales y determina que todas las normas de orden nacional que establezcan las determinantes y lineamientos para el desarrollo de los planes parciales deberán ser acogidas en toda su extensión.

Que el Municipio de Ibagué expidió el Decreto Municipal 1000-742 de 2019 “Por medio del cual se adopta el plan parcial de expansión denominado “Urbana”, ubicado en el sector parque deportivo del Municipio de Ibagué y se dictan otras disposiciones”, el cual adoptó el instrumento de planificación complementario al Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Ibagué.

Que mediante el Decreto 1000-0833 del 10 de noviembre de 2022, “Por el cual se adoptan las disposiciones relativas a las exigencias y las especificaciones técnicas aplicables a los parqueaderos obligatorios en los proyectos arquitectónicos que se desarrollen en el suelo urbano del Municipio de Ibagué y se dictan otras disposiciones”, conforme el Decreto Municipal 1000-0823 de 2014.

Que el Decreto Municipal No. 1000-0865 del 25 de noviembre de 2022, “Por medio del cual se modifica el artículo quinto y sexto del Decreto Municipal 1000-0833 del 10 de noviembre del 2022”, modificó las condiciones para el cálculo de parqueadero de los proyectos de uso residencial, comercial y de servicios e institucional.

Que conforme a las disposiciones contenidas en el artículo 2.2.4.1.1 y siguientes del Decreto 1077 de 2015, que regulan el procedimiento para la formulación, ajuste y modificación de los planes parciales, se inició el trámite administrativo correspondiente para la modificación del Plan Parcial, dando cumplimiento a las etapas previstas en dicha normativa, las cuales se relacionan seguidamente:

1. Formulación y Radicación de la formulación del proyecto modificación del Plan Parcial.

Que mediante el radicado 2023-100252 del 15 de diciembre de 2023 el señor Santiago Olarte Buenaventura actuando en calidad de representante legal de Infinito Urbano S.A.S identificada con NIT No. 901.287.719-7, coadyuvado mediante oficio autenticado el día 15





DESPACHO ALCALDESA

DECRETO No. 1000 - ( 0094 )  
( 18 FEB 2026 )

**“POR MEDIO DEL CUAL SE MODIFICA EL DECRETO MUNICIPAL 1000-0742 DEL 26 DE JUNIO DEL 2019 “POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA DENOMINADO “URBANA” UBICADO EN SUELO DE EXPANSIÓN PARQUE DEPORTIVO DEL MUNICIPIO DE IBAGUÉ” Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”**

de mayo de 2023 por Julián García Suarez identificado con cédula de ciudadanía 16.794.858 de Cali quien actúa en calidad Representante Legal de la Sociedad FIDUBOGOTÁ S.A. la cual actúa como vocero y administrador del patrimonio autónomo denominado “Fideicomiso Lote Santa Rita -FiduBogotá SA”, solicitó “la modificación del plan parcial expansión urbana denominado Plan Parcial “Urbana”, ahora Plan Parcial “Parque Nativo”, adoptado mediante el Decreto Municipal No. 1000-0742 de 2019 “Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Expansión Denominado “Urbana” ubicado en el sector Parque Deportivo del Municipio de Ibagué y se dictan otras disposiciones”, en los siguientes aspectos:

- Modificación del Plan Parcial de Expansión denominado “Urbana”, adoptado mediante el Decreto Municipal No. 1000-0742 del 26 de junio de 2019, en lo relacionado con el cambio de su nombre oficial, el cual en adelante se denominará “Parque Nativo”.
- Precisión de usos e intensidades permitidos en las áreas útiles del Plan Parcial, a través de la identificación puntual de los lotes destinados a uso de comercio y servicios; equipamientos privados, así como de las condiciones de organización espacial para el desarrollo de los usos residenciales, en el marco del ámbito de aplicación del presente decreto.
- Generación de un sistema complementario de zonas de esparcimiento y mitigación de impactos urbanísticos a través de la identificación y reglamentación de áreas privadas para el disfrute público (APPDP), en el marco del ámbito de aplicación del presente decreto.
- Definición del marco para la gestión y aprovechamiento económico del espacio público al interior del Plan Parcial en el marco del ámbito de aplicación del presente decreto.
- Promoción de la movilidad sostenible al interior del Plan Parcial a través de la peatonalización de la Carrera 17 sur, en el marco del ámbito de aplicación del presente decreto.
- Definición de condiciones que permitan flexibilizar la ejecución y desarrollo de las etapas del Plan Parcial garantizando el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas y la viabilidad financiera de los proyectos inmobiliarios, en el marco del ámbito de aplicación del presente decreto.

Que los motivos que justifican la modificación del Plan Parcial “Urbana”, obedecen a la necesidad de precisar y modificar los sistemas de movilidad, servicios públicos, sistema de equipamiento y habitabilidad, de conformidad con lo establecido en el artículo 27 del Plan de Ordenamiento Territorial vigente, así como la actualización y en consecuencia la disminución en el número de las unidades de vivienda del proyecto de Plan Parcial con base en estudios de mercado precisando los aprovechamientos urbanísticos, ajustando las factibilidades de servicios públicos.

Que con base en lo anterior y de acuerdo con lo contenido en la normatividad vigente, por iniciativa del promotor del Plan Parcial “Urbana”, en el Despacho de la Dirección de Ordenamiento Territorial se surtió el siguiente procedimiento:

Q





DECRETO No. 1000 – ( 0094 )

( 18 FEB 2026 )

**“POR MEDIO DEL CUAL SE MODIFICA EL DECRETO MUNICIPAL 1000-0742 DEL 26 DE JUNIO DEL 2019 “POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA DENOMINADO “URBANA” UBICADO EN SUELO DE EXPANSIÓN PARQUE DEPORTIVO DEL MUNICIPIO DE IBAGUÉ” Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”**

Que mediante oficio No. 1210-94050 del 27 de diciembre de 2023, la Secretaría de Planeación Municipal informó que, revisada la documentación que soporta la modificación del Plan Parcial, la misma no fue radicada con el lleno de requisitos establecidos en los numerales 1 y 2 del artículo 2.2.4.1.1.3 y en el artículo 2.2.4.1.1.7 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, por lo cual fue requerida la complementación correspondiente.

Que el señor Santiago Olarte Buenaventura, actuando como representante legal de la sociedad INFINITO URBANO S.A.S., promotora del Plan Parcial, mediante el radicado No. 2024-004112 del 19 de enero de 2024 dio respuesta a la radicación incompleta de la formulación del ajuste al Plan Parcial de expansión urbana denominado “Urbana”, allegando documentos adicionales.

Que el señor Santiago Olarte Buenaventura mediante radicado 2024-032276 del 15 de abril del 2024, dio alcance y complemento al radicado No. 2024-004112 del 19 de enero de 2024, anexando la factibilidad del servicio público de aseo de la formulación del ajuste al Plan Parcial de expansión urbana denominado “Urbana”.

Que una vez revisada la totalidad de la documentación presentada, la Dirección de Ordenamiento Territorial Sostenible de la Secretaría de la Planeación a través del Oficio 1210-28282 del 3 de mayo de 2024, informó al interesado que se cumplió con el lleno de los requisitos señalados en los numerales 1 y 2 del artículo 2.2.4.1.1.3 y en el artículo 2.2.4.1.1.7 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 y, en consecuencia, que se iniciaba la actuación administrativa para la revisión de la propuesta presentada para la formulación de la modificación del Plan Parcial “Urbana” con el fin de verificar el cumplimiento de las condiciones urbanísticas, técnicas y jurídicas para decidir sobre la viabilidad y adopción de ésta.

**2. Información pública, citación a propietarios y vecinos.**

Que conforme al artículo 2.2.4.1.1.8 del Decreto 1077 del 2015, la Dirección de Ordenamiento Territorial Sostenible convocó a los propietarios y/o vecinos colindantes, con la finalidad de dar a conocer la formulación del proyecto, y conceder una instancia procesal para realizar las observaciones y recomendaciones pertinentes. Así mismo, se les informó a los propietarios y vecinos de los predios colindantes que, en caso de presentar alguna objeción, podrían realizarlo conforme a lo establecido en la Ley 1437 del 2011, dando contestación en el acto administrativo que adopte la modificación de plan parcial. Para ello, se remitió una citación mediante los siguientes oficios:

Tipo	Número	Fecha	Destinatario
Oficio	1210-112621	07/11/2025	Conjunto Residencial CIMARA.
Oficio	1210-112636	07/11/2025	Hernando Arbeláez Uribe.
Oficio	1210-112606	07/11/2025	Juan Carlos Cardona Representante Legal URBANA CONSTRUCTORES.
Oficio	1210-112629	07/11/2025	Julia Aurora Ramírez Luna, representante legal de Inversiones Inmobiliarias Santa Cruz.
Oficio	1210-112612	07/11/2025	Conjunto Residencial MALLORCA.

4



DECRETO No. 1000 – ( 0094 )  
( 18 FEB 2026 )

**“POR MEDIO DEL CUAL SE MODIFICA EL DECRETO MUNICIPAL 1000-0742 DEL 26 DE JUNIO DEL 2019 “POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA DENOMINADO “URBANA” UBICADO EN SUELO DE EXPANSIÓN PARQUE DEPORTIVO DEL MUNICIPIO DE IBAGUÉ” Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”**

**3. Revisión de la formulación del proyecto de modificación del Plan Parcial.**

Que en la etapa de revisión del Plan Parcial de Desarrollo “Urbana”, este Despacho solicitó pronunciamiento sobre objeciones u observaciones que se tuvieran a las dependencias de la administración central y otras entidades del sector privado con injerencia en el proyecto de plan parcial, mediante los siguientes oficios y memorandos:

Tipo	Número	Fecha	Entidad
Oficio	1210-31179	14/05//2024	Celsia SA ESP
Oficio	1210-38451	04/06/2024	Empresa Ibaguereña de acueducto y alcantarillado – IBAL SA ESP
Memorando	1210-19256	14/05/2024	Dirección de Planeación Multipropósito

Que el día 22 de junio del 2024 mediante radicado 2024-043716 la empresa de energía eléctrica Celsia Tolima, emitió respuesta al requerimiento de la Dirección de Ordenamiento Territorial Sostenible, donde informa que debido a los desarrollos urbanísticos y al crecimiento de la demanda, Celsia está construyendo las subestaciones eléctricas Escobal y Arboles, las cuales tienen fecha de entrada en operación para el año 2025, lo cual viabilizan los desarrollos urbanísticos mejorando la cobertura y la capacidad eléctrica instalada del sector.

Que la empresa Ibaguereña de acueducto y alcantarillado IBAL S.A E.S.P emitió pronunciamiento a través del oficio 200-499 del 26 de agosto de 2024, mediante el cual otorga la renovación de la factibilidad de servicios hidrosanitarios y pluviales para 15,761 unidades de vivienda sin fecha límite de vigencia, allegada por el promotor dando respuesta al oficio 1210-38451 del 4 de junio del 2024.

Que el día 22 de enero de 2025, mediante el Memorando No. 1260-02646, la Dirección de Planeación Multipropósito respondió al requerimiento de la Dirección de Ordenamiento Territorial Sostenible, indicando que “el Plan Parcial Parque Nativo cuenta con un trámite de mutación de segunda segregación y no tiene otros trámites adicionales”.

**4. Expedición de acta de observaciones del proyecto de plan parcial**

Que la Dirección de Ordenamiento Territorial Sostenible de la Secretaría de Planeación Municipal, en concordancia con los preceptos normativos contenidos en el artículo 2.2.4.1.1.9 del Decreto Nacional 1077 de 2015, procedió a emitir “Acta de observaciones plan parcial “Urbana”, mediante Oficio 1210-47457 del 4 de julio del 2024, en el cual se remitieron las observaciones técnicas para que en el término legal de un (1) mes prorrogable por otro periodo igual, los promotores realizarán los ajustes, actualizaciones, correcciones, observaciones y/o aclaraciones de la información presentada para el trámite del proyecto de modificación del Plan Parcial de Desarrollo en suelo de expansión urbana “Urbana”.

Que el señor SANTIAGO OLARTE BUENAVENTURA, actuando como representante legal de la sociedad INFINITO URBANO S.A.S., mediante Radicado 2024-066803 del 31 de julio de 2024, de conformidad con lo preceptuado en el artículo 2.2.4.1.1.9 del Decreto Nacional 1077 de 2015, así como en artículo 17 de la Ley 1437 de 2011 modificado por el artículo 1 de la Ley 1755 del 2015, solicitó prorrogar por el término de un (1) mes adicional el plazo





DECRETO No. 1000 – ( 0094 )  
( 18 FEB 2026 )

**“POR MEDIO DEL CUAL SE MODIFICA EL DECRETO MUNICIPAL 1000-0742 DEL 26 DE JUNIO DEL 2019 “POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA DENOMINADO “URBANA” UBICADO EN SUELO DE EXPANSIÓN PARQUE DEPORTIVO DEL MUNICIPIO DE IBAGUÉ” Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”**

inicial para dar contestación de fondo a las observaciones emitidas por la Dirección de Ordenamiento Territorial mediante Oficio 1210-47457 del 4 de julio del 2024.

Que la Dirección de Ordenamiento Territorial Sostenible mediante el Oficio 1210-63639 del 16 de agosto de 2024, concedió la prórroga solicitada por los Promotores, por el término máximo de un (1) mes adicional para efectos de que se allegara la contestación de la mencionada Acta de Observaciones, plazo que se prorrogó desde el día 04 de agosto del 2024 al 4 de septiembre de 2024.

Que, a través del Radicado 2024-078463 del 4 de septiembre de 2024, el señor SANTIAGO OLARTE BUENAVENTURA, actuando como representante legal de la sociedad INFINITO URBANO S.A.S., promotora del Plan Parcial, radicó la “Respuesta observaciones Plan Parcial “Urbana”, dando contestación al Acta de Observaciones emitida por la Dirección de Ordenamiento Territorial Sostenible de la Secretaría de Planeación Municipal mediante Oficio 1210-47457 del 4 de julio del 2024.

Que, los ajustes, actualizaciones, correcciones, observaciones y/o aclaraciones presentadas por los Promotores de la modificación del Plan Parcial de Desarrollo denominado “Urbana”, mediante el radicado 2024-078463, se enmarcan dentro de los lineamientos urbanísticos exigidos por la Secretaría de Planeación Municipal y cumplen con las normas urbanísticas establecidas en el Decreto Municipal 1000-0823 de 2014 “Por el cual se adopta la revisión y ajuste Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Ibagué y se dictan otras disposiciones”, en el Decreto Nacional 1077 de 2015, las disposiciones del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, y las demás normas urbanísticas vigentes que reglamentan la formulación de planes parciales en el suelo de expansión urbana del municipio de Ibagué.

#### **5. Consulta de los asuntos ambientales.**

Que según lo dispuesto en el parágrafo 4º del artículo 27 de la Ley 388 de 1997, modificado por la Ley 2079 de 2021, así como lo dispuesto en el parágrafo único del artículo 2.2.4.1.3.1. del Decreto Nacional 1077 de 2015, el ajuste de planes parciales se efectuará teniendo en cuenta únicamente las instancias o autoridades a cuyo cargo se encuentran los asuntos objeto del ajuste necesario para el desarrollo del respectivo plan.

Que las modificaciones del Plan Parcial “Urbana”, aluden a la necesidad de precisar y modificar los sistemas de movilidad, sistema de equipamiento y habitabilidad, de conformidad con lo establecido en el artículo 27 del Plan de Ordenamiento Territorial, los cuales no están modificando el componente ambiental del Plan Parcial ni los asuntos tratados en la concertación ambiental aprobada mediante la Resolución No. 0210 del 22 de enero de 2019 de la Corporación Autónoma Regional del Tolima.

Que los aspectos concertados ambientalmente en el Plan Parcial “Urbana”, aprobada mediante la Resolución No. 0210 del 22 de enero de 2019 de la Corporación Autónoma Regional del Tolima, comprende los elementos que por sus valores naturales, ambientales o paisajísticos deben ser conservados y/o protegidos tales como: coberturas de relictos boscosos y sus respectivos usos, identificación general de individuos arbóreos y su ubicación geográfica, medidas generales de mitigación o compensación de individuos arbóreos, retiro hídrico a partir del cauce permanente del cuerpo de agua, usos de rondas hídricas, usos del parque ecológico Enrique Arbeláez Sarmiento, en cuanto al sistema de espacio público, se determina el índice de espacio público efectivo y el espacio público libre.



DESPACHO ALCALDESA

DECRETO No. 1000 – ( 0094 )  
( 18 FEB 2026 )

**“POR MEDIO DEL CUAL SE MODIFICA EL DECRETO MUNICIPAL 1000-0742 DEL 26 DE JUNIO DEL 2019 “POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA DENOMINADO “URBANA” UBICADO EN SUELO DE EXPANSIÓN PARQUE DEPORTIVO DEL MUNICIPIO DE IBAGUÉ” Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”**

además de establecer el área y los porcentajes de cesiones públicas obligatorias del Plan Parcial.

Que de acuerdo con lo anterior, se observa que las modificaciones propuestas al Plan Parcial “Urbana”, referidas en el numeral 1 denominado *“Formulación y radicación de la modificación del Plan Parcial”*, no implican cambios sobre el componente ambiental previamente concertado, en la medida en que dichas modificaciones no afectan, alteran ni incorporan nuevos aspectos ambientales distintos de aquellos que fueron objeto de concertación ambiental, por lo tanto, no es necesario llevar a cabo esta etapa en el trámite, por lo que se continua con la concertación adoptada.

**6. Resolución de viabilidad**

Que la formulación del proyecto de modificación del Plan Parcial “Urbana”, una vez atendidas las observaciones realizadas por la Dirección de Ordenamiento Territorial Sostenible y allegadas las respectivas correcciones, actualizaciones y aclaraciones, se ajusta a los lineamientos urbanísticos establecidos por la Secretaría de Planeación Municipal, conforme a las disposiciones contenidas en el Decreto Municipal 1000-0823 de 2014 —por el cual se adopta el POT— y demás normatividad urbanística vigente.

En virtud de lo expuesto, la Secretaría de Planeación Municipal expidió la Resolución No. 000010 del 14 de febrero de 2025 *“Por medio de la cual se decide sobre la viabilidad de la modificación del Plan Parcial de Expansión Urbana Denominado “Urbana” ubicado en suelo de expansión parque deportivo del Municipio de Ibagué”*, en la que se resolvió emitir concepto favorable de viabilidad a la modificación del Plan Parcial precitado.

Que mediante la Resolución No. 0094 del 25 de agosto de 2025, modificada por la Resolución No. 154 del 20 de noviembre de 2025, se avaló el canje de 28.691,50 m<sup>2</sup> de suelo de malla vial arterial primaria de la Calle 103 ubicada en el Lote Peralito No. 1, identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 350-176795 y la Ficha Catastral No. 73001000100020072000, ubicado al costado norte de la vía al aeropuerto y en contraprestación otorgó un total de 229.532,00 m<sup>2</sup> de derechos de construcción y desarrollo a los fideicomitentes y beneficiarios del 100% del FIDEICOMISO PERALITO-FIDUBOGOTÁ titular del derecho de dominio del bien inmueble.

Que de conformidad con el artículo 2.2.4.1.3.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015 y el párrafo 4 del artículo 29 de la ley 2079 de 2021 que modifica el artículo 27 de la ley 388 de 1997, el presente decreto se circunscribe únicamente sobre los aspectos solicitados de manera expresa y escrita por el señor SANTIAGO OLARTE BUENAVENTURA, actuando como representante legal de la sociedad INFINITO URBANO S.A.S.

Que, en virtud de lo anterior, la Secretaría de Planeación Municipal, en ejercicio de sus funciones y competencias, verificó el cumplimiento de las disposiciones normativas establecidas en la Ley 388 de 1997, el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio —Decreto Nacional 1077 de 2015—, así como en los Decretos Municipales 1000-0823 de 2014, 1000-0543 de 2015, 1000-0742 de 2019, la Ley 2079 de 2021 y demás normatividad vigente a la fecha de radicación de la solicitud de modificación del Plan Parcial, conforme a lo contenido en la memoria justificativa del presente decreto.

Que en consecuencia, se considera procedente la adopción de la modificación del Plan Parcial “Urbana”, localizado en suelo de expansión, sector “Parque Deportivo”, conforme a





DESPACHO ALCALDESA

DECRETO No. 1000 – ( 0094 )  
( 18 FEB 2026 )

**“POR MEDIO DEL CUAL SE MODIFICA EL DECRETO MUNICIPAL 1000-0742 DEL 26 DE JUNIO DEL 2019 “POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA DENOMINADO “URBANA” UBICADO EN SUELO DE EXPANSIÓN PARQUE DEPORTIVO DEL MUNICIPIO DE IBAGUÉ” Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”**

lo establecido en el Documento Técnico de Soporte, cartografía y demás documentación anexa, los cuales hacen parte integral del presente acto administrativo.

En mérito de lo expuesto, la Alcaldesa Municipal de Ibagué,

**DECRETA**

**ARTÍCULO 1. OBJETO.** Adoptar la modificación del Plan Parcial de Expansión “Urbana” localizado en el suelo de expansión sector “Parque Deportivo”, adoptado mediante el Decreto Municipal 1000-0742 del 26 de junio de 2019, en los términos establecidos en el presente acto administrativo.

Para todos sus efectos el Plan Parcial de expansión urbana adoptado mediante el Decreto Municipal 1000-0742 del 26 de junio de 2019 y modificado por el presente acto administrativo se denominará en adelante, Plan Parcial “Parque Nativo”.

**ARTÍCULO 2. DOCUMENTOS DEL PLAN PARCIAL “PARQUE NATIVO”.** Hacen parte integral del presente decreto los siguientes documentos:

1. Documento Técnico de Soporte o DTS
2. Cartografía de diagnóstico y formulación:

Plano	Modificación de diagramación y formato*	Modificación sustancial de contenidos	Adicionado en el marco de la presente modificación
A-1. Superficies limitadoras de obstáculos	X		
D-1. Localización general	X		
D-2. Topográfico del área de planificación	X		
D-3. Localización de los sistemas generales	X		
F-0. Etapas ejecutadas			X
F-1. Planteamiento urbano general		X	
F-2. Red vial general		X	
F-2A. Red vial primaria		X	
F-2B. Red vial secundaria		X	
F-2C. Red vial local		X	
F-2D. Red vial de transporte público	X		
F-2E. Red de ciclorrutas		X	
F-3. Espacio público y localización de equipamientos		X	
F-3A. Espacio público ciudad y local		X	
F-3B. Retiros hidrológicos	X		
F-4. Trazado red de agua potable	X		
F-4A. Trazado red de alcantarillado sanitario	X		
F-4B. Trazado red de agua lluvia	X		
F-4C. Trazado red de energía eléctrica	X		

R M



DESPACHO ALCALDESA

DECRETO No. 1000 – ( 094 )

( 18 FEB 2026 )

**“POR MEDIO DEL CUAL SE MODIFICA EL DECRETO MUNICIPAL 1000-0742 DEL 26 DE JUNIO DEL 2019 “POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA DENOMINADO “URBANA” UBICADO EN SUELO DE EXPANSIÓN PARQUE DEPORTIVO DEL MUNICIPIO DE IBAGUÉ” Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”**

F-5. Usos y aprovechamientos		X	
F-6. Asignación de cargas urbanísticas	X		
F-7. Delimitación unidad de gestión	X		
F-8. Delimitación indicativa de etapas de desarrollo		X	
F-9. Delimitación zonas de plusvalía		X	

\*Esta modificación solo corresponde al contenido de los rótulos respecto al cambio de nombre y logotipo del Plan Parcial.

3. Estudios técnicos específicos:
  - a) Estudio de mercado para usos comerciales.
  - b) Señalización vial cruces peatonales.
4. Documentos soporte:
  - a) Oficios de las factibilidades de Servicios Públicos, expedidos por las empresas prestadoras de servicios, respecto de los cuales se aportó actualización de la factibilidad del servicio público de acueducto y alcantarillado, servicio público de aseo y energía.

**ARTÍCULO 3. ÁMBITO DE APLICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL.**

El ámbito de aplicación objeto de la modificación realizada mediante el presente Decreto se circunscribe a lo contenido en el artículo 8 denominado “Localización y delimitación” del Decreto Municipal 1000-0742 del 26 de junio de 2019, excluyendo las etapas licenciadas señaladas en el plano “F-0. Etapas licenciadas”, e identificadas con los números 1, 2 y 3. No obstante, todas las áreas destinadas a cesión pública podrán acogerse a las determinaciones del presente decreto

**PARÁGRAFO.** De conformidad con lo establecido en el Decreto Nacional 1077 del 2015, las etapas que cuenten con licencia de urbanización vigente podrán ser objeto de ajustes y modificaciones en vigencia de las licencias urbanísticas, con fundamento en la reglamentación original con base en la cual fueron expedidas.

**ARTÍCULO 4.** Modificar el artículo 9 del Decreto Municipal 1000-0742 de 2019, el cual quedará así:

**“ARTÍCULO 9. ÁREAS GENERALES DEL PLAN PARCIAL.** Las áreas generales correspondientes al desarrollo del Plan Parcial “Parque Nativo”, son:

No.	Área	% del área bruta	% del área de reparto	% del área neta	% del área útil	% de área útil residencial	Área (m2)	Área (Ha)
	<b>Área bruta</b>	<b>100,00%</b>	-	-	-	-	<b>1.128.742,81</b>	<b>112,87</b>
<b>1</b>	<b>Área no objeto de reparto</b>	<b>0,32%</b>	-	-	-	-	<b>3.239,49</b>	<b>0,32</b>
1.1	Espejo de agua río Opia	0,53%	-	-	-	-	5.943,52	0,59
1.2	Espejo agua quebrada Doima	0,19%	-	-	-	-	2.161,29	0,22
1.3	Espejo agua Canal Asocombeima	0,10%	-	-	-	-	1.134,68	0,11
<b>2</b>	<b>Área objeto de reparto</b>	<b>99,68%</b>	<b>100,00%</b>	-	-	-	<b>1.119.503,32</b>	<b>111,95</b>
<b>2.1</b>	<b>Cargas generales</b>	<b>14,95%</b>	<b>15,07%</b>	-	-	-	<b>168.723,50</b>	<b>16,87</b>
2.1.1	Ambiental	Retiro hídrico Río Opia	3,86%	3,89%	-	-	43.554,31	4,36
2.1.2		Retiro hídrico Quebrada Doima	1,81%	1,82%	-	-	20.393,11	2,04
2.1.3		Aislamiento Canal Asocombeima	0,18%	0,19%	-	-	2.080,32	0,21



DECRETO No. 1000 - ( 0094 )

( 18 FEB 2026 )

**“POR MEDIO DEL CUAL SE MODIFICA EL DECRETO MUNICIPAL 1000-0742 DEL 26 DE JUNIO DEL 2019 “POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA DENOMINADO “URBANA” UBICADO EN SUELO DE EXPANSIÓN PARQUE DEPORTIVO DEL MUNICIPIO DE IBAGUÉ” Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”**

2.1.4	Vial	Vía Tipo 1 - Calle 103	2,68%	2,70%	-	-	-	30.259,35	3,03
2.1.5		Vía Tipo 2 - Calle 117	2,44%	2,46%	-	-	-	27.570,04	2,76
2.1.6		Vía Tipo 3 - Calle 125	1,79%	1,81%	-	-	-	20.240,45	2,02
2.1.7		Vía Tipo 4 - Par Vial Doima	1,60%	1,61%	-	-	-	18.010,52	1,80
2.1.8		Vía Tipo 5 - Paralela El Ferrocarril	0,59%	0,59%	-	-	-	6.615,40	0,66
<b>3</b>	<b>Área neta urbanizable</b>		<b>84,23%</b>	<b>84,93%</b>	<b>100,00%</b>			<b>950.779,82</b>	<b>95,08</b>
3.1	Zona verde canje - Plan Parcial "La Samaria" *		0,08%	0,08%	0,09%	-	-	899,31	0,09
<b>3.2</b>	<b>Cargas locales</b>		<b>30,17%</b>	<b>30,42%</b>	<b>35,82%</b>			<b>340.589,80</b>	<b>34,06</b>
<b>3.2.1</b>	<b>Cesiones obligatorias***</b>		<b>17,16%</b>	<b>17,30%</b>	<b>20,37%</b>			<b>193.691,80</b>	<b>19,37</b>
3.2.1.1	Cesiones para parques y zonas verdes		12,11%	12,21%	14,37%	-	-	136.645,01	13,66
3.2.1.1.1	Zonas verdes, parques, plazas y plazoletas	Ciudad 4%	5,37%	5,41%	6,37%	-	-	60.582,62	6,06
3.2.1.1.2		Local 8%	6,74%	6,79%	8,00%	-	-	76.062,39	7,61
3.2.1.2	Cesión para equipamiento		5,05%	5,10%	6,00%	-	-	57.046,79	5,70
3.2.1.2.1	Equipamientos comunales público	Ciudad 2%	1,68%	1,70%	2,00%	-	-	19.015,60	1,90
3.2.1.2.2		Local 4%	3,37%	3,40%	4,00%	-	-	38.031,19	3,80
<b>3.2.2</b>	<b>Área vías secundarias</b>		<b>7,69%</b>	<b>7,76%</b>	<b>9,13%</b>			<b>86.550,55</b>	<b>8,69</b>
3.2.2.1	Vía Tipo 6 - Calle 100		0,73%	0,74%	0,87%	-	-	8.277,97	0,83
3.2.2.2	Vía Tipo 7 - Calle 110		1,22%	1,24%	1,45%	-	-	13.826,98	1,38
3.2.2.3	Vía Tipo 7A - Carrera 16 Sur		1,29%	1,30%	1,53%	-	-	14.545,26	1,46
3.2.2.4	Vía Tipo 7B - Carrera 16 Sur - Carrera 18 sur		4,45%	4,48%	5,28%	-	-	50.200,34	5,02
<b>3.2.3</b>	<b>Áreas vías terciarias / Locales</b>		<b>5,32%</b>	<b>5,36%</b>	<b>6,32%</b>			<b>60.047,51</b>	<b>6,00</b>
3.2.3.1	Vía Tipo 8 - Carrera 17 Sur Tramo 1 (vía peatonal)		0,20%	0,21%	0,24%	-	-	2.308,11	0,23
3.2.3.2	Vía Tipo 8 - Carrera 17 Sur Tramo 2 (vía peatonal)		0,20%	0,20%	0,24%	-	-	2.258,49	0,23
3.2.3.3	Vía Tipo 8 - Carrera 17 Sur Tramo 3 (vía peatonal)		0,19%	0,20%	0,23%	-	-	2.195,79	0,22
3.2.3.4	Vía Tipo 8 - Carrera 17 Sur Tramo 4 (vía peatonal)		0,24%	0,25%	0,29%	-	-	2.761,41	0,28
3.2.3.5	Vía Tipo 9 - Calles 99A, 106, 114, 122		1,67%	1,69%	1,99%	-	-	18.899,37	1,89
3.2.3.6	Vía Tipo 10 - Carrera 148 Sur		1,94%	1,96%	2,30%	-	-	21.892,47	2,19
3.2.3.7	Vía Tipo 11 - Calles 119, 123- Carrera 15 Sur		0,80%	0,80%	0,95%	-	-	8.993,72	0,90
3.2.3.8	Franja de Circulación Peatonal **		0,07%	0,07%	0,08%	-	-	738,15	0,07
<b>3.3</b>	<b>Área útil</b>		<b>53,98%</b>	<b>54,43%</b>	<b>64,08%</b>	<b>100,00%</b>		<b>609.290,65</b>	<b>60,93</b>
<b>3.3.1</b>	<b>Áreas Privadas Para el Disfrute Público</b>		<b>1,05%</b>	<b>1,06%</b>	<b>1,25%</b>	<b>1,95%</b>		<b>11.858,44</b>	<b>1,19</b>
3.3.1.1	Súper Manzana N°4 - Lote 4D		0,26%	0,26%	0,31%	0,48%	-	2.933,53	0,29
3.3.1.2	Súper Manzana N°5 - Lote 5C		0,13%	0,13%	0,15%	0,24%	-	1.437,14	0,14
3.3.1.3	Súper Manzana N°7 - Lote 7B		0,10%	0,10%	0,12%	0,19%	-	1.149,61	0,11
3.3.1.4	Súper Manzana N°9 - Lote 9C		0,10%	0,10%	0,12%	0,19%	-	1.159,58	0,12
3.3.1.5	Súper Manzana N°11 - Lote 11B		0,15%	0,16%	0,18%	0,29%	-	1.737,13	0,17
3.3.1.6	Súper Manzana N°14 - Lote 14C		0,10%	0,10%	0,12%	0,18%	-	1.124,48	0,11
3.3.1.7	Súper Manzana N°23 - Lote 23B		0,11%	0,11%	0,13%	0,21%	-	1.260,53	0,13
3.3.1.8	Manzana N°25 - Lote 25B		0,09%	0,09%	0,11%	0,17%	-	1.056,44	0,11
<b>3.3.2</b>	<b>Área útil residencial</b>		<b>42,36%</b>	<b>42,71%</b>	<b>50,28%</b>	<b>78,47%</b>	<b>100,00%</b>	<b>478.083,19</b>	<b>47,81</b>
<b>3.3.2.1</b>	<b>Área útil VIP (20% del área útil residencial)</b>		<b>8,76%</b>	<b>8,83%</b>	<b>10,40%</b>	<b>16,23%</b>	<b>20,68%</b>	<b>98.891,83</b>	<b>9,89</b>
3.3.2.1.1	Manzana 17		1,52%	1,53%	1,80%	2,81%	3,59%	17.147,85	1,71
3.3.2.1.2	Manzana 18		1,64%	1,65%	1,95%	3,04%	3,87%	18.512,45	1,85



DECRETO No. 1000 - ( 0094 )

18 FEB 2026

**"POR MEDIO DEL CUAL SE MODIFICA EL DECRETO MUNICIPAL 1000-0742 DEL 26 DE JUNIO DEL 2019 "POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA DENOMINADO "URBANA" UBICADO EN SUELO DE EXPANSIÓN PARQUE DEPORTIVO DEL MUNICIPIO DE IBAGUÉ" Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES"**

3.3.2.1.3	Súper Manzana 19****	2,72%	2,74%	3,23%	5,04%	6,43%	30.726,01	3,07
3.3.2.1.4	Súper Manzana 20	1,48%	1,49%	1,76%	2,74%	3,50%	16.714,56	1,67
3.3.2.1.5	Manzana 21	1,40%	1,41%	1,66%	2,59%	3,30%	15.790,96	1,58
<b>3.3.2.2</b>	<b>Área útil VIS</b>	<b>15,96%</b>	<b>16,09%</b>	<b>18,94%</b>	<b>29,56%</b>	<b>37,67%</b>	<b>180.102,33</b>	<b>18,02</b>
3.3.2.2.1	Súper Manzana 10	2,38%	2,40%	2,82%	4,40%	5,61%	26.826,91	2,68
3.3.2.2.2	Súper Manzana 11 - Lote 11 A	1,90%	1,92%	2,26%	3,52%	4,49%	21.467,83	2,15
3.3.2.2.3	Súper Manzana 12	1,85%	1,87%	2,20%	3,43%	4,37%	20.887,97	2,09
3.3.2.2.4	Súper Manzana 13****	3,51%	3,54%	4,17%	6,50%	8,29%	39.620,63	3,96
3.3.2.2.5	Súper Manzana 14 - Lote 14A	1,38%	1,39%	1,63%	2,55%	3,25%	15.524,32	1,55
3.3.2.2.6	Súper Manzana 22	2,03%	2,05%	2,42%	3,77%	4,80%	22.966,30	2,30
3.3.2.2.7	Súper Manzana 23 - Lote 23 A	1,16%	1,17%	1,37%	2,14%	2,73%	13.063,69	1,31
3.3.2.2.8	Manzana 25 - Lote 25A	1,11%	1,11%	1,31%	2,05%	2,61%	12.481,22	1,25
3.3.2.2.9	Manzana 26	0,64%	0,65%	0,76%	1,19%	1,52%	7.263,46	0,73
<b>3.3.2.3</b>	<b>Área útil No VIS</b>	<b>17,64%</b>	<b>17,78%</b>	<b>20,94%</b>	<b>32,68%</b>	<b>41,64%</b>	<b>199.091,03</b>	<b>19,91</b>
3.3.2.3.1	Súper Manzana 1****	2,08%	2,10%	2,47%	3,85%	4,91%	23.476,35	2,35
3.3.2.3.2	Súper Manzana 2 - Lote 2B	2,48%	2,50%	2,94%	4,59%	5,85%	27.971,37	2,80
3.3.2.3.3	Súper Manzana 3 - Lote 2C	0,32%	0,33%	0,38%	0,60%	0,76%	3.644,36	0,36
3.3.2.3.4	Súper Manzana 3 - Lote 3A	2,00%	2,01%	2,37%	3,70%	4,71%	22.519,81	2,25
3.3.2.3.5	Súper Manzana 4 - Lote 4A	0,48%	0,48%	0,57%	0,89%	1,13%	5.408,03	0,54
3.3.2.3.6	Súper Manzana 4 - Lote 4B	2,32%	2,34%	2,76%	4,31%	5,49%	26.234,90	2,62
3.3.2.3.7	Súper Manzana 5 - Lote 5A	1,02%	1,03%	1,21%	1,89%	2,41%	11.540,96	1,15
3.3.2.3.8	Súper Manzana 5 - Lote 5B	0,66%	0,66%	0,78%	1,22%	1,56%	7.444,49	0,74
3.3.2.3.9	Súper Manzana 6 - Lote 6A	1,46%	1,47%	1,73%	2,70%	3,44%	16.424,42	1,64
3.3.2.3.10	Súper Manzana 6 - Lote 6B	0,44%	0,45%	0,53%	0,82%	1,05%	5.007,62	0,50
3.3.2.3.11	Súper Manzana 7 - Lote 7A	1,95%	1,96%	2,31%	3,60%	4,59%	21.956,04	2,20
3.3.2.3.12	Súper Manzana 8 - Lote 8B	0,45%	0,45%	0,53%	0,83%	1,05%	5.029,52	0,50
3.3.2.3.13	Súper Manzana 8 - Lote 8C	0,41%	0,42%	0,49%	0,77%	0,98%	4.671,34	0,47
3.3.2.3.14	Manzana 9 - Lote 9A	1,28%	1,30%	1,52%	2,38%	3,03%	14.497,98	1,45
3.3.2.3.15	Manzana 9 - Lote 9B	0,29%	0,29%	0,34%	0,54%	0,68%	3.263,84	0,33
<b>3.3.3</b>	<b>Comercio</b>	<b>7,38%</b>	<b>7,44%</b>	<b>8,75%</b>	<b>13,68%</b>	<b>17,11%</b>	<b>83.330,82</b>	<b>8,33</b>
3.3.3.1	Súper Manzana 2 - Lote 2E	0,44%	0,45%	0,53%	0,82%	-	5.006,48	0,50
3.3.3.2	Súper Manzana 3 - Lote 3B	1,59%	1,61%	1,89%	2,95%	-	18.003,25	1,80
3.3.3.3	Súper Manzana 4 - Lote 4C	0,87%	0,88%	1,03%	1,61%	-	9.832,40	0,98
3.3.3.4	Súper Manzana 6 - Lote 6C	0,31%	0,31%	0,37%	0,57%	-	3.490,80	0,35
3.3.3.5	Súper Manzana 8 - Lote 8A	2,84%	2,87%	3,38%	5,27%	-	32.093,99	3,21
3.3.3.6	Súper Manzana 14 - Lote 14B	0,48%	0,48%	0,56%	0,88%	-	5.366,90	0,54
3.3.3.7	Manzana 24	0,84%	0,85%	1,00%	1,57%	-	9.537,00	0,95
<b>3.3.4</b>	<b>Equipamiento privado</b>	<b>3,19%</b>	<b>3,22%</b>	<b>3,78%</b>	<b>5,91%</b>	<b>-</b>	<b>36.016,20</b>	<b>3,60</b>
3.3.4.1	Súper Manzana 2 - Lote 2D	0,41%	0,41%	0,49%	0,76%	-	4.639,93	0,46
3.3.4.2	Manzana 2 Lote 2A	0,29%	0,30%	0,35%	0,55%	-	3.323,81	0,33
3.3.4.3	Manzana 15	1,61%	1,62%	1,91%	2,99%	-	18.187,35	1,82
3.3.4.4	Manzana 16	0,87%	0,88%	1,04%	1,62%	-	9.865,11	0,99

\*Debido a que esta cesión de Zona Verde es un canje, no se contabiliza en las cesiones obligatorias, ni en la carga local del Plan Parcial "Parque Nativo". Esta cesión hace parte de las cesiones obligatorias del Plan Parcial "La Samaria", que fue adoptado mediante el Decreto Municipal 1000-1204 de 2014 y modificado por los Decretos Municipales 1000-0357 de 2014 y 1000-1010 de 2019.

\*\*Definida en el artículo 241 del Decreto Municipal 1000-0823 del 2014 (P.O.T.)

\*\*\*Las cesiones publicas obligatorias no fueron objeto de modificación mediante el presente decreto.

\*\*\*\*Predios que no hacen parte del ámbito de aplicación de la presente modificación.

**PARÁGRAFO 1.** El cuadro de áreas que trata el presente artículo podrá ser precisado en el proyecto urbanístico general o las respectivas licencias urbanísticas, con fundamento en





DESPACHO ALCALDESA

DECRETO No. 1000 – ( 0094 )

( 18 FEB 2026 )

**“POR MEDIO DEL CUAL SE MODIFICA EL DECRETO MUNICIPAL 1000-0742 DEL 26 DE JUNIO DEL 2019 “POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA DENOMINADO “URBANA” UBICADO EN SUELO DE EXPANSIÓN PARQUE DEPORTIVO DEL MUNICIPIO DE IBAGUÉ” Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”**

*incorporaciones o actualizaciones topográficas, ajustes o correcciones de cabida y linderos, siempre que: (I) se conserven las características de localización y geometría, (II) el área de cesiones públicas no disminuya ni vaya en detrimento del cumplimiento del estándar de espacio público y (III) cualquier incremento en el área se incorpore al espacio público del proyecto.*

**PARÁGRAFO 2.** *En todo caso, si las correcciones necesarias del párrafo anterior, alteran en más del 0,5% del Área Bruta del Plan Parcial, será necesario solicitar la modificación del mismo ante la Secretaría de Planeación municipal.”*

**ARTÍCULO 5.** Adicionar el artículo 17 A al Decreto Municipal 1000-0742 de 2019, el cual quedará así:

**“ARTÍCULO 17 A. BAHÍAS DE ESTACIONAMIENTO.** *De acuerdo con el artículo 156 del Decreto Municipal 1000-0823 de 2014, las bahías de estacionamiento son “la zona adyacente a la calzada de una vía cuyo fin principal es el de servir de estacionamiento transitorio de vehículos.”*

*Los desarrollos urbanísticos dentro del Plan Parcial pueden localizar estacionamientos de visitantes adicionales a los exigidos, a través de bahías de estacionamientos de carácter público adyacentes a las vías en el que se brinde continuidad a todos los componentes de la sección vial. En ningún caso podrá cerrarse mediante algún medio ni destinarse al aprovechamiento privado. La licencia deberá indicar la destinación pública.*

*Las celdas de parqueo ubicadas en las bahías de estacionamiento deberán garantizar las dimensiones establecidas en el Decreto Municipal 1000-0833 de 2022 y serán definidas en la expedición de licencias urbanísticas de los desarrollos propuestos.”*

**PARÁGRAFO 1.** *Las bahías de estacionamiento deberán ejecutarse como obligación urbanística a cargo del promotor, tanto en lo referente a la cesión del suelo como a la ejecución de las obras requeridas. Estas deberán localizarse adyacentes a las vías que no corresponden a la malla arterial primaria, siempre que se garantice su integración armónica con el espacio público y el perfil vial aprobado. En estos casos, el diseño deberá incorporar soluciones constructivas con materiales permeables.*

**PARÁGRAFO 2.** *En los casos en que se proyecte la localización de bahías de estacionamiento adyacentes a las vías de la malla arterial primaria definidas en el Plan Parcial, su incorporación requerirá la modificación del perfil vial, en tanto se trata de un ajuste a la estructura vial primaria.*

**ARTÍCULO 6.** Modificar el artículo 18 del Decreto Municipal 1000-0742 de 2019, el cual quedará así:

**“ARTÍCULO 18. MALLA VIAL ARTERIAL PRIMARIA.** *Según el artículo 128 del Decreto Municipal 1000-0823 del 2014, se trata de la red de vías de primer orden jerárquico en el sistema vial del municipio de Ibagué, y por ende de este Plan Parcial, las cuales funcionan como ejes estructurantes de la movilidad y el desarrollo urbano. De acuerdo con su función principal, localización y longitud, se detallan así:*

7

2





DECRETO No. 1000 - ( 0094 )  
( 18 FEB 2026 )

**“POR MEDIO DEL CUAL SE MODIFICA EL DECRETO MUNICIPAL 1000-0742 DEL 26 DE JUNIO DEL 2019 “POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA DENOMINADO “URBANA” UBICADO EN SUELO DE EXPANSIÓN PARQUE DEPORTIVO DEL MUNICIPIO DE IBAGUÉ” Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”**

Malla vial arterial primaria			
Vía arterial principal	Nomenclatura	Longitud (m)	Área (m2)
Vía Tipo 1	Calle 103	495.01	30,259.35
Vía Tipo 2	Calle 117	690.70	27,570.04
Vía Tipo 3	Calle 125	505.66	20,240.45
Vía Tipo 4	Par Vial Doima	1,482.15	18,010.52
Vía Tipo 5	Paralela El Ferrocarril	505.55	6,615.40
<b>Total</b>		<b>3,679.07</b>	<b>102,695.76</b>

Sección transversal Vía Tipo 1 - Calle 103										
Antejardín	Andén	Z.P.A.	Calzada	Separador	Calzada	Z.P.A.	Ciclorruta	ZPA	Andén	Antejardín
4	2,5	9,5	10	8	10	3,25	3	3,25	2,5	4
Sección total: 60 m										

Sección transversal Vía Tipo 2 - Calle 117										
Antejardín	Andén	ZPA	Calzada	Z.V.	Ciclorruta	Z.V.	Calzada	ZPA	Andén	Antejardín
4	2,5	2,5	7	2,75	2,5	2,75	7	2,5	2,5	4
Vía			Separador				Vía			
Sección total: 40 m										

Sección transversal Vía Tipo 3 - Calle 125										
Antejardín	Andén	Z.P.A.	Calzada	Z.V.	Ciclorruta	Z.V.	Calzada	Z.P.A.	Andén	Antejardín
5	2,5	2	6,5	2,75	2,5	2,75	6,5	2	2,5	5
Vía			Separador				Vía			
Sección total: 40 m										

Sección transversal Vía Tipo 4 - Par Vial Doima														
Andén	Z.P.A.	Calzada	S.P.	Z.P.A.	Ciclorruta	R.H.	Canal	R.H.	Ciclorruta	Z.P.A.	S.P.	Calzada	Z.P.A.	Andén
1,5	0,5	8	1,25	4	2	22,5	1,5	22,5	2	4	1,5	7,5	0,75	1,5
Vía			Separador									Vía		
Sección total: 81 m														

S.P. = Sendero Peatonal - R.H. = Retiro Hidrológico

La ciclorruta solo está trazada en una parte de la longitud de la vía como se presenta en el plano F-2E Red de ciclorrutas

Sección transversal Vía Tipo 5 - Paralela El Ferrocarril									
Andén	Z.P.A.	Calzada	Andén	Zona Restricción Absoluta (Ferrovías)	Andén	Calzada	Z.P.A.	Andén	
2	0,75	6	1,25	20	1,25	6	0,75	2	
Sección total: 40 m									

**PARÁGRAFO 1.** Las vías arteriales primarias (calle 103, calle 117, calle 125, vía del ferrocarril y doble calzada Doima), así como las estructuras viales de conectividad sobre el río Opía (pontón, puente, box coulver, viaductos, entre otros), componentes que hacen parte integral de las vías estructurantes, se consideran cargas generales en el marco del ejercicio de cargas y beneficios realizado para este Plan Parcial. En virtud de lo anterior, su ejecución corresponde al municipio de Ibagué, no obstante, podrá el Promotor asumirlas en aplicación de los instrumentos de financiación y gestión del suelo vigentes en el municipio



DECRETO No. 1000 - ( 0094 )  
( 18 FEB 2026 )

**“POR MEDIO DEL CUAL SE MODIFICA EL DECRETO MUNICIPAL 1000-0742 DEL 26 DE JUNIO DEL 2019 “POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA DENOMINADO “URBANA” UBICADO EN SUELO DE EXPANSIÓN PARQUE DEPORTIVO DEL MUNICIPIO DE IBAGUÉ” Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”**

de Ibagué y la transferencia del suelo se podrá realizar como parte del pago total o parcial de la participación en plusvalía que se liquide respecto del Plan Parcial, previo análisis y aprobación de la autoridad competente.

**PARÁGRAFO 2.** Se podrán realizar ajustes a las intersecciones establecidas en el sistema vial del Plan Parcial “Parque Nativo” teniendo en cuenta los diseños geométricos definitivos de las mismas, previa aprobación de la entidad competente, sin que se requiera modificación del Plan Parcial.”

**ARTÍCULO 7.** Modificar el artículo 19 del Decreto Municipal 1000-0742 de 2019, el cual quedará así:

**“ARTÍCULO 19. MALLA VIAL SECUNDARIA.** Son las vías de segundo orden jerárquico en el sistema vial del Plan Parcial “Parque Nativo”, las cuales tienen como función soportar flujos medios de tránsito y conectar los distintos modos de transporte. Está conformada principalmente por un anillo vial central que conecta en sentido transversal la totalidad del Plan Parcial, desde la calle 125 hasta la calle 100, conectando las vías principales con las vías locales.

Vía arterial secundaria	Nomenclatura	Longitud (m)	Área (m2)
Tipo 6	Calle 100	334,92	8.277,97
Tipo 7 - Anillo vehicular	Calle 110	549,66	13.826,98
Tipo 7A - Anillo vehicular*	Carrera 16 Sur	605,74	14.545,26
Tipo 7B - Anillo vehicular	Carrera 16 Sur - carrera 18 sur	2.141,23	50.200,34
<b>Total</b>		<b>3,631.55</b>	<b>86,850.55</b>

\*Descripción del perfil del anillo vehicular central. La sección de la vía es variable a lo largo de su recorrido, dependiendo del ancho de la zona verde que actúa como separador central, especialmente, en el lugar que da frente a las súper manzanas 10, 11, 15, 16, 17, 21 y 22, en donde se conforma un parque que funciona como separador central. Este anillo además de albergar zonas verdes permite el paso de las ciclorrutas y un sendero peatonal como un modo de transporte alternativo. Los demás componentes de la sección vial deberán mantener los anchos establecidos.

De acuerdo con su función principal, localización y longitud, se detallan así:

Sección transversal Vía Tipo 6 - Calle 100										
Z.V.	Andén	Z.V.	Calzada	Z.V.	Ciclorruta	Z.V.	Calzada	Z.V.	Andén	Z.V.
1	2	2	7	2,75	2,5	2,75	7	2	2	1
Vía			Separador				Vía			
Sección total: 32 m										

Sección transversal Vía Tipo 7 - Calle 110										
Z.V.	Andén	Z.V.	Calzada	Z.V.	Ciclorruta	Z.V.	Calzada	Z.V.	Andén	Z.V.
1	2	2	7	5,50	2,5	2	7	2	2	1
Vía			Separador				Vía			
Sección total: 34 m										

u

Sección transversal Vía Tipo 7A - Carrera 16 Sur												
Z.V.	Andén	Z.V.	Calzada	Z.V.	Sendero	Z.V.	Ciclorruta	Z.V.	Calzada	Z.V.	Andén	Z.V.
1	2	2	7	2	2	Variable	2,5	2	7	2	2	1



2



DECRETO No. 1000 - ( 0094 )  
( 18 FEB 2026 )

**“POR MEDIO DEL CUAL SE MODIFICA EL DECRETO MUNICIPAL 1000-0742 DEL 26 DE JUNIO DEL 2019 “POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA DENOMINADO “URBANA” UBICADO EN SUELO DE EXPANSIÓN PARQUE DEPORTIVO DEL MUNICIPIO DE IBAGUÉ” Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”**

Vía	Separador	Vía
Sección total: Variable		

Sección transversal Vía Tipo 7B - Carrera 16 Sur - Carrera 18 Sur											
Z.V	Andén	Z.V	Calzada	Z.V	Sendero	Ciclorruta	Z.V	Calzada	Z.V	Andén	Z.V
1	2	2	7	3,5	2	2,5	2	7	2	2	1
Vía			Separador				Vía				
Sección total: 34 m											

**PARÁGRAFO 1.** Las vías de la malla vial secundaria se consideran cargas locales del plan parcial, a la luz de lo establecido en el artículo 2.2.4.1.5.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, por lo tanto, corresponde al Promotor su ejecución y ceder el suelo al municipio de Ibagué a título gratuito y mediante escritura pública.

**PARÁGRAFO 2.** Con el fin de garantizar una movilidad urbana sostenible, se permite la implementación de pasos sobre los componentes del perfil vial para el tránsito de bicicletas, específicamente para las ciclorrutas ubicadas en las glorietas de las Carreras 16 Sur y 18 Sur, conforme a las especificaciones técnicas contenidas en las páginas 27 y 28 del documento titulado “Señalización Vial – Cruces Peatonales Plan Parcial Parque Nativo”, el cual se incorpora como parte integral del presente Decreto. Dichas intervenciones deberán ejecutarse utilizando materiales y técnicas constructivas que aseguren la permeabilidad de las superficies intervenidas y resulten compatibles con la funcionalidad ambiental de dichas franjas viales.”

**ARTÍCULO 8.** Modificar el artículo 20 del Decreto Municipal 1000-0742 de 2019, el cual quedará así:

**“ARTÍCULO 20. MALLA VIAL LOCAL.** Está compuesta por el conjunto de vías de orden local del Plan Parcial, las cuales permiten la comunicación con la red vial secundaria y garantizan la accesibilidad de las personas a sus viviendas. De acuerdo con su función principal, localización y longitud, se detallan así:

Vía local	Nomenclatura	Ancho (m)	Longitud (m)	Área (m2)
Tipo 8	Carrera 17 Sur Tramo 1- vía peatonal	16	144,26	2.308,11
	Carrera 17 Sur Tramo 2- vía peatonal	16	141,68	2.258,49
	Carrera 17 Sur Tramo 3- vía peatonal	16	137,24	2.195,79
	Carrera 17 Sur Tramo 4- vía peatonal	16	172,05	2.761,41
Tipo 9	Calles 99A, 106, 114, 122	15	1262,15	18.899,37
Tipo 10	Carrera 14B Sur	12	1823,48	21.892,47
Tipo 11	Calles 119, 123 - Carrera 15 Sur	12	742,02	8.993,72
Franja de Circulación Peatonal	No aplica	1,6 a 14,07	173,64	738,15
<b>Total</b>			<b>4,596.52</b>	<b>60,047.51</b>

Sección transversal Vía Tipo 8 - Carrera 17 Sur - Vía peatonal
16
Sección total: 16 m

\* El formulador podrá establecer zonas duras, semiduras y/o permeables en la sección de la vía peatonal serán variables de acuerdo con el diseño urbanístico que se desarrolle durante la ejecución del proyecto.

Sección transversal Vía Tipo 9
--------------------------------





DECRETO No. 1000 - ( 0094 )  
( 18 FEB 2026 )

**“POR MEDIO DEL CUAL SE MODIFICA EL DECRETO MUNICIPAL 1000-0742 DEL 26 DE JUNIO DEL 2019 “POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA DENOMINADO “URBANA” UBICADO EN SUELO DE EXPANSIÓN PARQUE DEPORTIVO DEL MUNICIPIO DE IBAGUÉ” Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”**

Calle 99A - Calle 106 - Calle 114 - Calle 122				
Andén	Z.V.	Calzada	Z.V.	Andén
2	2	7	2	2
Sección total: 15 m				

Sección transversal Vía Tipo 10 - Carrera 14B Sur				
Cesiones Parques y Zonas Verdes	Calzada	Z.V.	Andén	Z.V.
Variable	7	2	2	1
Costado río Opía		Sección total: 12 m		

Sección transversal Vía Tipo 11 Calle 119 - 123 - Carrera 15 Sur				
Andén	Z.V.	Calzada	Z.V.	Andén
1,25	1,25	7	1,25	1,25
Sección total: 12 m				

Sección transversal Franja de Circulación Peatonal	
Z.V.	Andén
Variable	1,6
Sección total: Variable no menor a 1,6 m	

**PARÁGRAFO.** Las vías de la malla vial local se consideran cargas locales del plan parcial, a la luz de lo establecido en el artículo 2.2.4.1.5.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, por lo tanto, corresponde al Promotor su ejecución y ceder el suelo al municipio de Ibagué a título gratuito y mediante escritura pública.”

**ARTÍCULO 9.** Modificar el artículo 22 del Decreto Municipal 1000-0742 de 2019, el cual quedará así:

**“ARTÍCULO 22. DE LAS CICLORRUTAS.** Son los corredores viales de carácter lúdico o utilitario destinados exclusivamente a la circulación de bicicletas, patinetas, entre otros medios individuales no motorizados. La localización de las ciclorrutas se presenta en el Plano No. F-02 E “Red de Ciclorrutas”, que hace parte integral del presente Decreto. De igual manera, las secciones propuestas para las ciclorrutas en este plan parcial se presentan en cada uno de los perfiles viales. Para garantizar su continuidad, conforme al plano F-02, las ciclorrutas podrán hacer uso de la zona de protección ambiental que hace parte del perfil vial, sin embargo, deberán utilizar materiales permeables.”

**ARTÍCULO 10.** Adiciónese al artículo 24 del Decreto Municipal 1000-0742 de 2019, lo siguiente:

**“ARTÍCULO 24. - SISTEMA GENERAL DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO.**

(...)

“La disponibilidad del servicio de acueducto y alcantarillado fue renovada mediante el oficio No. 200-499 del 26 de agosto de 2024, que dispone las condiciones técnicas, jurídicas y





DESPACHO ALCALDESA

DECRETO No. 1000 – ( 0094 )  
( 18 FEB 2026 )

**“POR MEDIO DEL CUAL SE MODIFICA EL DECRETO MUNICIPAL 1000-0742 DEL 26 DE JUNIO DEL 2019 “POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA DENOMINADO “URBANA” UBICADO EN SUELO DE EXPANSIÓN PARQUE DEPORTIVO DEL MUNICIPIO DE IBAGUÉ” Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”**

económicas del plan parcial para obtener la disponibilidad del servicio público de acueducto y alcantarillado para la construcción de quince mil setecientas sesenta y un (15.761) unidades de vivienda.

(...)

**PARÁGRAFO 4.** La disponibilidad de acueducto otorgada para el Plan Parcial Parque Nativo, correspondiente a 15.671 unidades de vivienda, incluye las unidades de vivienda de las etapas ejecutadas 1, 2 y 3, que no hacen parte del ámbito de aplicación de la presente modificación.”

**ARTÍCULO 11.** Modificar el artículo 25 del Decreto Municipal 1000-0742 de 2019, el cual quedará así:

**“ARTÍCULO 25.- SISTEMA GENERAL DE ENERGÍA ELÉCTRICA.** El Plan Parcial “Parque Nativo” cuenta con la aprobación de diseños, según consta en el oficio No. 202308072, del 21 de noviembre de 2024 y con la actualización de la factibilidad del servicio público de energía, según consta en el oficio No. 202503150 del 28 de marzo del 2025 expedida por CELSIA S.A. E.S.P.”

**ARTÍCULO 12.** Modificar el artículo 26 del Decreto Municipal 1000-0742 de 2019, el cual quedará así:

**“ARTÍCULO 26. - SISTEMA GENERAL DEL SERVICIO DE ASEO.** El Plan Parcial “Parque Nativo” cuenta con factibilidad de servicio de aseo y recolección de residuos, según consta en el oficio OE - 137 del 11 de abril del 2024. La recolección y transporte hasta el sitio de disposición final y las demás actividades complementarias del servicio se prestan por parte de la compañía.”

**ARTÍCULO 13.** Adicionar el artículo 32 A al Decreto Municipal 1000-0742 de 2019, el cual quedará así:

**“ARTÍCULO 32 A. ADMINISTRACIÓN, MANTENIMIENTO Y APROVECHAMIENTO ECONÓMICO DEL ESPACIO PÚBLICO.** De acuerdo con lo establecido en el artículo 208 del Decreto Municipal 1000-0823 de 2014 y en el Decreto Municipal 1000-0378 de 2017 en los parques locales y zonas verdes cedidas al municipio se permiten las siguientes actividades de aprovechamiento económico:

- Culturales
- Recreativas
- Actividades comerciales en zonas para vendedores en formalización y mercados temporales.
- Actividades deportivas.
- Venta de alimentos.
- Baños públicos
- Cualquier otra instalación o servicio compatible con el uso y los porcentajes de ocupación establecidos en las reglamentaciones vigentes.

Las autorizaciones correspondientes para adelantar actividades de aprovechamiento económico del espacio público estarán a cargo de la Gestora Urbana, o la entidad que haga





DECRETO No. 1000 – ( 0094 )  
( 18 FEB 2026 )

**“POR MEDIO DEL CUAL SE MODIFICA EL DECRETO MUNICIPAL 1000-0742 DEL 26 DE JUNIO DEL 2019 “POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA DENOMINADO “URBANA” UBICADO EN SUELO DE EXPANSIÓN PARQUE DEPORTIVO DEL MUNICIPIO DE IBAGUÉ” Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”**

sus veces, siguiendo los procedimientos y requisitos establecidos para el efecto en el Decreto Municipal 1000-0378 de 2017, o la norma que le adicione, modifique o sustituya.

A fin de regular el adecuado uso de estos elementos del espacio público y de generar retribuciones que contribuyan al mantenimiento y sostenibilidad del mismo, se promoverá la modalidad de aprovechamiento económico de estos elementos del espacio público, en un área que no podrá ser superior al 10% del área total de los mismos.

En la ejecución de esta modalidad de aprovechamiento económico se podrá implantar mobiliario urbano para uso comercial tales como quioscos, casetas, revisteros, paraderos, entre otros.”

**ARTÍCULO 14.** Modificar el artículo 40 del Decreto Municipal 1000-0742 de 2019, el cual quedará así:

**“ARTÍCULO 40. DESTINACIÓN Y CONDICIONES DE ENTREGA DE LAS ÁREAS PARA EQUIPAMIENTOS COMUNALES PÚBLICOS.** Los equipamientos públicos a localizar en las áreas de cesión obligatoria con destino a equipamiento local y de ciudad en este plan parcial, se sujetarán a la siguiente matriz de usos:

Matriz uso del suelo para equipamiento público local y de ciudad																														
Zonas	Áreas	Vivienda	Servicios y Comercio																Institucional				Industrial							
			Empresarial				Personal				Mantenimiento				Comercio Especial				Comercio Pesado											
			B	S	U	R	B	S	U	R	B	S	U	R	B	S	U	R	B	S	U	R	B	S	U	R	B	S	U	R
Equipamiento público local y de ciudad	Colectivo	X	C	C	X	X	C	C	X	X	O	X	X	X	C	C	X	X	X	X	X	X	P	P	P	P	O	X	X	X
	Recreativo y Deportivo	X	C	X	X	X	C	X	X	X	X	X	X	C	X	X	X	X	X	X	P	P	P	P	X	X	X	X		

Intensidad de uso	Principal	P
	Compatible	C
	Condicionado	O
	Prohibida	X

Cobertura	Básico	B
	Sectorial	S
	Urbana	U
	Regional	R

**PARÁGRAFO 1.** Conforme a lo contenido en la matriz de usos previamente indicada, se establece que el equipamiento local del presente plan parcial, será destinado por el municipio de Ibagué a la construcción del Centro Multipropósito de Ibagué.

**PARÁGRAFO 2.** En el diseño, construcción y adecuación de dichos equipamientos públicos, deberán cumplirse las normas nacionales y municipales que garanticen los mejores estándares técnicos y de calidad que permitan proveer el soporte social para lograr una adecuada calidad de vida y de habitabilidad de sus usuarios.

**ARTÍCULO 15.** Modificar el artículo 42 del Decreto Municipal 1000-0742 de 2019, el cual quedará así:



DECRETO No. 1000 - ( 0094 )  
( 18 FEB 2026 )

**“POR MEDIO DEL CUAL SE MODIFICA EL DECRETO MUNICIPAL 1000-0742 DEL 26 DE JUNIO DEL 2019 “POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA DENOMINADO “URBANA” UBICADO EN SUELO DE EXPANSIÓN PARQUE DEPORTIVO DEL MUNICIPIO DE IBAGUÉ” Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”**

**“ARTÍCULO 42. DISTRIBUCIÓN ESPACIAL DEL ÁREA PRIVADA. Para el área privada o área útil del Plan Parcial “Parque Nativo” se propone la siguiente organización:**

No.	Área	% del área útil	% de área útil residencial	Área (m2)	Área (Ha)
<b>3.3</b>	<b>Área útil</b>	<b>100,00%</b>		<b>609.290,65</b>	<b>60,93</b>
<b>3.3.1</b>	<b>Áreas Privadas Para el Disfrute Público</b>	<b>1,95%</b>	-	<b>11.858,44</b>	<b>1,19</b>
3.3.1.1	Súper Manzana N°4 - Lote 4D	0,48%	-	2.933,53	0,29
3.3.1.2	Súper Manzana N°5 - Lote 5C	0,24%	-	1.437,14	0,14
3.3.1.3	Súper Manzana N°7 - Lote 7B	0,19%	-	1.149,61	0,11
3.3.1.4	Súper Manzana N°9 - Lote 9C	0,19%	-	1.159,58	0,12
3.3.1.5	Súper Manzana N°11 - Lote 11B	0,29%	-	1.737,13	0,17
3.3.1.6	Súper Manzana N°14 - Lote 14C	0,18%	-	1.124,48	0,11
3.3.1.7	Súper Manzana N°23 - Lote 23B	0,21%	-	1.260,53	0,13
3.3.1.8	Manzana N°25 - Lote 25B	0,17%	-	1.056,44	0,11
<b>3.3.2</b>	<b>Área útil residencial</b>	<b>78,47%</b>	<b>100,00%</b>	<b>478.085,19</b>	<b>47,81</b>
<b>3.3.2.1</b>	<b>Área útil VIP (20% del área útil residencial)</b>	<b>16,23%</b>	<b>20,68%</b>	<b>98.891,83</b>	<b>9,89</b>
3.3.2.1.1	Manzana 17	2,81%	3,59%	17.147,85	1,71
3.3.2.1.2	Manzana 18	3,04%	3,87%	18.512,45	1,85
3.3.2.1.3	Súper Manzana 19*	5,04%	6,43%	30.726,01	3,07
3.3.2.1.4	Súper Manzana 20	2,74%	3,50%	16.714,56	1,67
3.3.2.1.5	Manzana 21	2,59%	3,30%	15.790,96	1,58
<b>3.3.2.2</b>	<b>Área útil VIS</b>	<b>29,56%</b>	<b>37,67%</b>	<b>180.102,33</b>	<b>18,02</b>
3.3.2.2.1	Súper Manzana 10	4,40%	5,61%	26.826,91	2,68
3.3.2.2.2	Súper Manzana 11 - Lote 11 A	3,52%	4,49%	21.467,83	2,15
3.3.2.2.3	Súper Manzana 12	3,43%	4,37%	20.887,97	2,09
3.3.2.2.4	Súper Manzana 13*	6,50%	8,29%	39.620,63	3,96
3.3.2.2.5	Súper Manzana 14 - Lote 14A	2,55%	3,25%	15.524,32	1,55
3.3.2.2.6	Súper Manzana 22	3,77%	4,80%	22.966,30	2,30
3.3.2.2.7	Súper Manzana 23 - Lote 23 A	2,14%	2,73%	13.063,69	1,31
3.3.2.2.8	Manzana 25 - Lote 25A	2,05%	2,61%	12.481,22	1,25
3.3.2.2.9	Manzana 26	1,19%	1,52%	7.263,46	0,73
<b>3.3.2.3</b>	<b>Área útil No VIS</b>	<b>32,68%</b>	<b>41,64%</b>	<b>199.091,03</b>	<b>19,91</b>
3.3.2.3.1	Súper Manzana 1*	3,85%	4,91%	23.476,35	2,35
3.3.2.3.2	Súper Manzana 2 - Lote 2B	4,59%	5,85%	27.971,37	2,80
3.3.2.3.3	Súper Manzana 2 - Lote 2C	0,60%	0,76%	3.644,36	0,36
3.3.2.3.4	Súper Manzana 3 - Lote 3A	3,70%	4,71%	22.519,81	2,25
3.3.2.3.5	Súper Manzana 4 - Lote 4A	0,89%	1,13%	5.408,03	0,54
3.3.2.3.6	Súper Manzana 4 - Lote 4B	4,31%	5,49%	26.234,90	2,62
3.3.2.3.7	Súper Manzana 5 - Lote 5A	1,89%	2,41%	11.540,96	1,15
3.3.2.3.8	Súper Manzana 5 - Lote 5B	1,22%	1,56%	7.444,49	0,74
3.3.2.3.9	Súper Manzana 6 - Lote 6A	2,70%	3,44%	16.424,42	1,64
3.3.2.3.10	Súper Manzana 6 - Lote 6B	0,82%	1,05%	5.007,62	0,50
3.3.2.3.11	Súper Manzana 7 - Lote 7A	3,60%	4,59%	21.956,04	2,20
3.3.2.3.12	Súper Manzana 8 - Lote 8B	0,83%	1,05%	5.029,52	0,50
3.3.2.3.13	Súper Manzana 8 - Lote 8C	0,77%	0,98%	4.671,34	0,47
3.3.2.3.14	Manzana 9 - Lote 9A	2,38%	3,03%	14.497,98	1,45
3.3.2.3.15	Manzana 9 - Lote 9B	0,54%	0,68%	3.263,84	0,33
<b>3.3.3</b>	<b>Comercio</b>	<b>13,68%</b>	-	<b>83.330,82</b>	<b>8,33</b>
3.3.3.1	Súper Manzana 2 - Lote 2E	0,82%	-	5.006,48	0,50
3.3.3.2	Súper Manzana 3 - Lote 3B	2,95%	-	18.003,25	1,80



DESPACHO ALCALDESA

DECRETO No. 1000 – ( 0094 )  
( 18 FEB 2026 )

**“POR MEDIO DEL CUAL SE MODIFICA EL DECRETO MUNICIPAL 1000-0742 DEL 26 DE JUNIO DEL 2019 “POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA DENOMINADO “URBANA” UBICADO EN SUELO DE EXPANSIÓN PARQUE DEPORTIVO DEL MUNICIPIO DE IBAGUÉ” Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”**

3.3.3.3	Súper Manzana 4 - Lote 4C	1,61%	-	9.832,40	0,98
3.3.3.4	Súper Manzana - Lote 6C	0,57%	-	3.490,80	0,35
3.3.3.5	Súper Manzana - Lote 8A	5,27%	-	32.093,99	3,21
3.3.3.6	Súper Manzana 14 - Lote 14B	0,88%	-	5.366,90	0,54
3.3.3.7	Manzana 24	1,57%	-	9.537,00	0,95
<b>3.3.4</b>	<b>Equipamiento privado</b>	<b>5,91%</b>		<b>36.016,20</b>	<b>3,60</b>
3.3.4.1	Súper Manzana 2 - Lote 2D	0,76%	-	4.639,93	0,46
3.3.4.2	Manzana 2 Lote 2A	0,55%	-	3.323,81	0,33
3.3.4.3	Manzana 15	2,99%	-	18.187,35	1,82
3.3.4.4	Manzana 16	1,62%	-	9.865,11	0,99

\* Predios que no hacen parte del ámbito de aplicación de la presente modificación.”

**ARTÍCULO 16.** Adicionar el artículo 42 A al Decreto Municipal 1000-0742 de 2019, el cual quedará así:

**“ARTICULO 42 A. ÁREAS PRIVADAS PARA EL DISFRUTE PÚBLICO (APPDP).** Las Áreas Privadas Para el Disfrute Público (APPDP) se componen por predios destinados a ser áreas de esparcimiento y mitigación de impactos urbanísticos. Estas áreas se proyectan como predios privados de uso institucional recreativo y no se consideran cesiones urbanísticas obligatorias, ni son objeto de entrega al municipio y su ejecución, administración y mantenimiento estará a cargo del titular de dichas áreas.

Los predios identificados como APPDP hacen parte del “área útil” del Plan Parcial, y su destinación será exclusivamente la de prestar servicios de recreación y esparcimiento para los habitantes del sector.

En la siguiente tabla se identifican las APPDP propuestas en el Plan Parcial, que se identifican en los Planos F-03 “Espacio público y localización de equipamientos” Plano F-03 A “Espacio público y equipamientos ciudad y local”, así:

APPDP	Área (m2)	Área (Ha)	Porcentaje (%) del suelo sobre área útil
Súper Manzana N°4 - Lote 4D	2.933,53	0,29	0,48%
Súper Manzana N°5 - Lote 5C	1.437,14	0,14	0,24%
Súper Manzana N°7 - Lote 7B	1.149,61	0,11	0,19%
Súper Manzana N°9 - Lote 9C	1.159,58	0,12	0,19%
Súper Manzana N°11 - Lote 11B	1.737,13	0,17	0,29%
Súper Manzana N°14 - Lote 14C	1.124,48	0,11	0,18%
Súper Manzana N°23 - Lote 23B	1.260,53	0,13	0,21%
Manzana N°25 - Lote 25B	1.056,44	0,11	0,17%
<b>Total</b>	<b>11.858,44</b>	<b>1,19</b>	<b>1,95%</b>

**ARTÍCULO 17.** Adicionar el artículo 42 B del Decreto Municipal 1000-0742 de 2019, el cual quedará así:

**“ARTÍCULO 42 B. CRITERIOS GENERALES PARA EL MANEJO DE LAS APPDP.** La ejecución y manejo de las APPDP debe realizarse de conformidad con los siguientes criterios:

α





DECRETO No. 1000 – ( 0094 )

( 18 FEB 2026 )

**“POR MEDIO DEL CUAL SE MODIFICA EL DECRETO MUNICIPAL 1000-0742 DEL 26 DE JUNIO DEL 2019 “POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA DENOMINADO “URBANA” UBICADO EN SUELO DE EXPANSIÓN PARQUE DEPORTIVO DEL MUNICIPIO DE IBAGUÉ” Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”**

*Las APPDP deberán contar con un diseño de integración y continuidad paisajística y de circulación peatonal con los elementos de espacio público.*

*De igual manera se podrán instalar elementos destinados a su seguridad tales como: rejas, cerramientos, puestos de vigilancia y/o talanqueras, entre otros.*

*Será responsabilidad del propietario del área útil correspondiente, la construcción, la administración, el mantenimiento y la adecuación de las APPDP.”*

**ARTÍCULO 18.** Modificar el artículo 43 del Decreto Municipal 1000-0742 de 2019, el cual quedará así:

**“ARTÍCULO 43. PORCENTAJE MÍNIMO DE SUELO PARA VIP.** *En cumplimiento de lo establecido en el artículo 2.2.2.1.5.1.1. y siguientes del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, el presente Plan Parcial deberá destinar el veinte por ciento (20%) del área útil residencial al desarrollo de programas de Vivienda de Interés Prioritario (VIP).*

*Para atender esta obligación, dentro del Plan Parcial se destinarán las supermanzanas o manzanas 17, 18, 19, 20 y 21 como áreas asignadas exclusivamente al desarrollo de proyectos de VIP.*

*Para la expedición del proyecto urbanístico general y de las licencias de urbanización, cada etapa de desarrollo deberá acreditar el cumplimiento del 20% de VIP, ya sea:*

1. *De manera autosuficiente, incorporando dentro de la misma etapa el área mínima requerida para VIP, o*
2. *Mediante la aplicación de un superávit del porcentaje en el cumplimiento de la obligación de destinación del suelo VIP, entendido como el excedente generado por etapas anteriores o simultáneas que hayan destinado un porcentaje superior al mínimo exigido para VIP en dichas etapas. Este superávit podrá emplearse para cubrir total o parcialmente la obligación de etapas simultáneas o posteriores.*

*Durante la ejecución del Plan Parcial deberá priorizarse la urbanización de las supermanzanas o manzanas destinadas a VIP. En ningún caso podrá expedirse una licencia de urbanización para una etapa que no cuente con el área necesaria —propia o respaldada por un superávit debidamente acreditado— que permita completar el cumplimiento del veinte por ciento (20%) exigido para la obligación de VIP.*

**PARÁGRAFO.** *La ejecución de las fases VIP, a excepción de la fase No. 1 enunciada en el presente artículo, podrán desarrollarse en momentos diferentes a los establecidos en la propuesta, pero siempre dando cumplimiento al porcentaje del 20% correspondiente a las etapas que se seleccionen para la ejecución.”*

**ARTÍCULO 19.** Modificar el artículo 44 del Decreto Municipal 1000-0742 de 2019, el cual quedará así:

**“ARTÍCULO 44. USOS DEL SUELO.** *Adoptar los usos del suelo del Plan Parcial “Parque Nativo”, contenidos en el plano F-05 “Usos y Aprovechamientos”, así mismo, adoptar la siguiente Matriz de Uso del Suelo:*

Matriz uso del suelo del área privada





DECRETO No. 1000 - ( 0094 ) ;  
( 18 FEB 2026 )

**“POR MEDIO DEL CUAL SE MODIFICA EL DECRETO MUNICIPAL 1000-0742 DEL 26 DE JUNIO DEL 2019 “POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA DENOMINADO “URBANA” UBICADO EN SUELO DE EXPANSIÓN PARQUE DEPORTIVO DEL MUNICIPIO DE IBAGUÉ” Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”**

Zonas	Áreas	Vivienda	Servicios y Comercio																Institucional				Industrial											
			Empresarial				Personal				Mantenimiento				Comercio Especial				Comercio Pesado															
			B	S	U	R	B	S	U	R	B	S	U	R	B	S	U	R	B	S	U	R	B	S	U	R	B	S	U	R	B	S	U	R
Residencial	Primaria	P	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	Secundaria	P	C	X	X	X	C	O	X	X	O	X	X	X	C	C	X	X	X	X	X	X	C	X	X	X	O	X	X	X	X	X	X	X
Comercio y servicios	S. de Mantenimiento	X	C	C	O	X	C	O	X	X	P	P	P	P	C	C	O	X	X	X	X	X	C	C	O	X	C	X	X	X	X	X	X	X
	C. Especial	X	C	C	C	O	P	P	C	C	C	O	X	X	P	P	P	P	C	C	O	X	C	C	O	X	C	X	X	X	X	X	X	X
Institucional	Colectivo	X	C	C	X	X	C	C	X	X	O	X	X	X	C	C	X	X	X	X	X	X	P	P	P	P	O	X	X	X	X	X	X	X
	Recreativo y Deportivo	X	C	X	X	X	C	X	X	X	X	X	X	X	C	X	X	X	X	X	X	X	P	P	P	P	X	X	X	X	X	X	X	X

Intensidad de uso	Principal	P
	Compatible	C
	Condicionado	O
	Prohibida	X

Cobertura	Básico	B
	Sectorial	S
	Urbana	U
	Regional	R

**Parágrafo 1.** La definición de las coberturas y descripciones de los usos del suelo, son las dispuestas en los artículos 258, 261, 262, 263 y 264 del Decreto 1000-0823 del 2014.

**Parágrafo 2.** De acuerdo con lo previsto en el artículo 248 del Decreto 1000-0823 del 2014, se establece como índice de saturación urbana el máximo permitido para las actividades compatibles con los usos principales, hasta el límite de su capacidad, que no debe superar el 40% de los M2 construidos por predio.”

**ARTÍCULO 20.** Adicionar el artículo 44 A del Decreto Municipal 1000-0742 de 2019, el cual quedará así:

**“ARTÍCULO 44 A. IDENTIFICACIÓN DEL TIPO DE USO Y ORGANIZACIÓN DE LA UNIDAD PREDIAL EN EL PLAN PARCIAL.** De acuerdo con lo dispuesto en el Decreto Municipal 1000-0823 de 2014, las disposiciones asociadas al tamaño mínimo de los lotes, los índices y los aislamientos se establecen en función del tipo de uso, así como de la organización de las unidades prediales para el uso residencial.

En la siguiente tabla se identifican los usos y forma de organización de las unidades prediales para el Plan Parcial:

Manzana / Lote	Uso	Tipo de organización de la unidad predial
Súper Manzana 2 - Lote 2 B	Residencial Primario (No VIS)	Sistema de agrupación
Súper Manzana 2 - Lote 2 C	Residencial Primario (No VIS)	Sistema de agrupación
Súper Manzana 3 - Lote 3 A	Residencial Primario (No VIS)	Sistema de agrupación
Súper Manzana 4 - Lote 4 A	Residencial Primario (No VIS)	Sistema de agrupación
Súper Manzana 4 - Lote 4 B	Residencial Primario (No VIS)	Sistema de agrupación
Súper Manzana 5 - Lote 5 A	Residencial Primario (No VIS)	Sistema de agrupación
Súper Manzana 5 - Lote 5 B	Residencial Secundario (No VIS)	Sistema de agrupación





DECRETO No. 1000 - ( 0094 )  
( 18 FEB 2026 )

**“POR MEDIO DEL CUAL SE MODIFICA EL DECRETO MUNICIPAL 1000-0742 DEL 26 DE JUNIO DEL 2019 “POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA DENOMINADO “URBANA” UBICADO EN SUELO DE EXPANSIÓN PARQUE DEPORTIVO DEL MUNICIPIO DE IBAGUÉ” Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”**

Manzana / Lote	Uso	Tipo de organización de la unidad predial
Súper Manzana 6 - Lote 6 A	Residencial Primario (No VIS)	Sistema de agrupación
Súper Manzana 6 - Lote 6 B	Residencial Secundario (No VIS)	Sistema de agrupación
Súper Manzana 7 - Lote 7 A	Residencial Primario (No VIS)	Sistema de agrupación
Súper Manzana 8 - Lote 8 B	Residencial Primario (No VIS)	Sistema de agrupación
Súper Manzana 8 - Lote 8 C	Residencial Primario (No VIS)	Sistema de agrupación
Manzana 9 - Lote 9 A	Residencial Primario (No VIS)	Sistema de agrupación
Manzana 9 - Lote 9 B	Residencial Primario (No VIS)	Sistema de agrupación
Súper Manzana 10	Residencial Primario (VIS)	Sistema de agrupación
Súper Manzana 11 - Lote 11 A	Residencial Primario (VIS)	Sistema de agrupación
Súper Manzana 12	Residencial Primario (VIS)	Sistema de agrupación
Súper Manzana 14 - Lote 14A	Residencial Primario (VIS)	Sistema de agrupación
Súper Manzana 22	Residencial Primario (VIS)	Sistema de agrupación
Súper Manzana 23 - Lote 23 A	Residencial Primario (VIS)	Sistema de agrupación
Manzana 25 - Lote 25A	Residencial Primario (VIS)	Sistema de agrupación
Manzana 26	Residencial Primario (VIS)	Sistema de agrupación
Manzana 17	Residencial Primario (VIP)	Sistema de agrupación
Manzana 18	Residencial Primario (VIP)	Sistema de agrupación
Súper Manzana 20	Residencial Primario (VIP)	Sistema de agrupación
Manzana 21	Residencial Primario (VIP)	Sistema de agrupación
Súper Manzana 2 - Lote 2E	Comercio y servicios	NA
Súper Manzana 3 - Lote 3B	Comercio y servicios	NA
Súper Manzana 4 - Lote 4C	Comercio y servicios	NA
Súper Manzana 6 - Lote 6C	Comercio y servicios	NA
Súper Manzana 8 - Lote 8A	Comercio y servicios	NA
Súper Manzana 14 - Lote 14B	Comercio y servicios	NA
Manzana 24	Comercio y servicios	NA
Súper Manzana 2 - Lote 2D	Institucional	NA
Manzana 2 - Lote 2A	Institucional	NA
Manzana 15	Institucional	NA
Manzana 16	Institucional	NA
Súper Manzana N°4 - Lote 4D	Equipamiento recreativo y deportivo	NA
Súper Manzana N°5 - Lote 5C	Equipamiento recreativo y deportivo	NA
Súper Manzana N°7 - Lote 7B	Equipamiento recreativo y deportivo	NA
Súper Manzana N°9 - Lote 9C	Equipamiento recreativo y deportivo	NA
Súper Manzana N°11 - Lote 11B	Equipamiento recreativo y deportivo	NA
Súper Manzana N°14 - Lote 14C	Equipamiento recreativo y deportivo	NA
Súper Manzana N°23 - Lote 23B	Equipamiento recreativo y deportivo	NA
Manzana N°25 - Lote 25B	Equipamiento recreativo y deportivo	NA

**ARTÍCULO 21.** Modificar el artículo 47 del Decreto Municipal 1000-0742 de 2019, el cual quedará así:

**“ARTÍCULO 47. ACTUACIONES URBANÍSTICAS PROPUESTAS POR EL SISTEMA DE AGRUPACIÓN.** Serán los desarrollos de aquellos proyectos cuyas condiciones de organización espacial permiten producir unidades de propiedad privada, susceptibles de ser sometidas al régimen de propiedad horizontal. De conformidad con lo establecido en los artículos 300 y subsiguientes del Decreto Municipal 1000-0823 del 2014, los desarrollos de vivienda por agrupación se subdividirán y se desarrollarán conforme a la siguiente normativa, así:

a. Tamaño de supermanzanas, manzanas y lotes





DECRETO No. 1000 - ( 0094 )  
( 18 FEB 2026 )

**“POR MEDIO DEL CUAL SE MODIFICA EL DECRETO MUNICIPAL 1000-0742 DEL 26 DE JUNIO DEL 2019 “POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA DENOMINADO “URBANA” UBICADO EN SUELO DE EXPANSIÓN PARQUE DEPORTIVO DEL MUNICIPIO DE IBAGUÉ” Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”**

<b>Súper Manzanas</b>	Tendrán una dimensión máxima de cinco hectáreas (5 Ha) de Área Neta Urbanizable y deberán estar delimitadas en todos sus costados por vías públicas vehiculares o zonas verdes públicas, de las cuales al menos el cuarenta por ciento (40%) del total del perímetro debe ser vía pública vehicular. El diseño de las mismas deberá respetar el trazado de la malla vial arterial o estructurante.
<b>Manzanas</b>	Las manzanas tendrán como dimensión máxima dos hectáreas (2 Ha) de Área Neta Urbanizable y deberán estar delimitadas, en al menos dos (2) de sus costados, por vías públicas vehiculares y los otros costados por zonas públicas. Las manzanas a su vez podrán dividirse en varios lotes.
<b>Lotes</b>	Los lotes para el desarrollo por agrupación tendrán una dimensión mínima de dos mil metros cuadrados (2.000 m <sup>2</sup> ) de área útil.

b. Índices

Manzana / Lote	Área (m2)	Índice de ocupación	Índice de construcción básico POT	Índice de construcción básico Plan Parcial	Edificabilidad básica	Índice de construcción máximo*	Edificabilidad máxima	Índice de construcción adicional**	Edificabilidad adicional	No. de viviendas
Manzana 17	17.147,85	0,5	1	1	17.147,85	1,24	21.263,33	0,24	4.115,48	473
Manzana 18	18.512,45				18.512,45	1,29	23.881,06	0,29	5.368,61	503
Súper Manzana 20	16.714,56				16.714,56	1,14	19.054,60	0,14	2.340,04	399
Manzana 21	15.790,96				15.790,96	1,33	21.001,98	0,33	5.211,02	467
Súper Manzana 10	26.826,91				26.826,91	2,06	55.263,43	1,06	28.436,52	850
Súper Manzana 11 - Lote 11 A	21.467,83				21.467,83	2,16	46.370,51	1,16	24.902,68	713
Súper Manzana 12	20.887,97				20.887,97	2,10	43.864,74	1,10	22.976,77	675
Súper Manzana 14 - Lote 14 <sup>a</sup>	15.524,32				15.524,32	1,99	30.893,40	0,99	15.369,08	475
Súper Manzana 22	22.966,30				22.966,30	2,13	48.918,22	1,13	25.951,92	753
Súper Manzana 23 - Lote 23 A	13.063,69				13.063,69	2,17	28.348,21	1,17	15.284,52	436
Manzana 25 - Lote 25 <sup>a</sup>	12.481,22				12.481,22	1,34	16.724,83	0,34	4.243,61	304
Manzana 26	7.263,46				7.263,46	1,78	12.928,96	0,78	5.665,50	199
Súper Manzana 2 - Lote 2B	27.971,37				27.971,37	1,00	27.971,37	0,00	0,00	350
Súper Manzana 2 - Lote 2C	3.644,36				0,5	1	1	3.644,36	4,22	15.379,20
Súper Manzana	22.519,81	22.519,81	2,96	66.658,64				1,96	44.138,83	833



DECRETO No. 1000 - ( 0094 )

( 18 FEB 2026 )

**"POR MEDIO DEL CUAL SE MODIFICA EL DECRETO MUNICIPAL 1000-0742 DEL 26 DE JUNIO DEL 2019 "POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA DENOMINADO "URBANA" UBICADO EN SUELO DE EXPANSIÓN PARQUE DEPORTIVO DEL MUNICIPIO DE IBAGUÉ" Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES"**

3 - Lote 3ª									
Súper Manzana 4 - Lote 4ª	5.408,03			5.408,03	4,62	24.985,10	3,62	19.577,07	312
Súper Manzana 4 - Lote 4B	26.234,90			26.234,90	3,18	83.426,98	2,18	57.192,08	1.043
Súper Manzana 5 - Lote 5ª	11.540,96			11.540,96	2,22	25.620,93	1,22	14.079,97	320
Súper Manzana 5 - Lote 5B	7.444,49			7.444,49	3,10	23.077,92	2,10	15.633,43	288
Súper Manzana 6 - Lote 6ª	16.424,42			16.424,42	2,69	44.181,69	1,69	27.757,27	552
Súper Manzana 6 - Lote 6B	5.007,62			5.007,62	4,05	20.280,86	3,05	15.273,24	254
Súper Manzana 7 - Lote 7ª	21.956,04			21.956,04	1,86	40.838,24	0,86	18.882,20	446
Súper Manzana 8 - Lote 8B	5.029,52			5.029,52	2,80	14.082,66	1,80	9.053,14	176
Súper Manzana 8 - Lote 8C	4.671,34			4.671,34	3,02	14.107,44	2,02	9.436,10	176
Manzana 9 - Lote 9ª	14.497,98			14.497,98	2,65	38.419,65	1,65	23.921,67	480
Manzana 9 - Lote 9B	3.263,84			3.263,84	3,53	11.521,36	2,53	8.257,52	144
<b>Total actuaciones urbanísticas sistema de agrupación</b>	<b>384.262,20</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>384.262,20</b>	<b>-</b>	<b>819.065,29</b>	<b>-</b>	<b>434.803,09</b>	<b>11.813</b>

\*Los índices presentados en la tabla anterior están sujetos a la aplicación de la restricción de altura de la aeronáutica y al cumplimiento de las condiciones de organización espacial previstas en el presente decreto.

\*\*El acceso a la edificabilidad adicional a la básica está sujeta al sistema de reparto de cargas y beneficios del proyecto, con base en las condiciones que para tal fin se expresan en el Decreto 1000-0823 de 2014 y en el artículo 63 del Decreto Municipal 1000-0742 de 2019.

c. Aislamientos

Los aislamientos exigidos para los desarrollos propuestos por agrupación en este plan parcial se aplicarán de acuerdo con lo establecido en la siguiente tabla y no dependerán



DECRETO No. 1000 – ( 0094 )  
( 18 FEB 2026 )

**“POR MEDIO DEL CUAL SE MODIFICA EL DECRETO MUNICIPAL 1000-0742 DEL 26 DE JUNIO DEL 2019 “POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA DENOMINADO “URBANA” UBICADO EN SUELO DE EXPANSIÓN PARQUE DEPORTIVO DEL MUNICIPIO DE IBAGUÉ” Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”**

del tipo de servidumbre (con o sin vista) ni del tipo de espacio arquitectónicos al que se enfrente (servicios, privadas, comunes, sociales y oficinas):

Tipo de Aislamiento	Multifamiliar			
	1 a 3 pisos	4 a 6 pisos	7 a 10 pisos	más de 10 pisos
Aislamiento mínimo posterior	4 m	4 m	4 m	4 m
Aislamiento mínimo contra predios vecinos	3 m	3 m	4 m	5 m
Aislamiento mínimo entre construcciones del mismo conjunto	6 m	1/3 Altura*	1/3 Altura*	1/3 Altura*

\* Altura de la edificación, excluidos equipos, antenas y similares.

d) Densidades

Para los proyectos desarrollados por el sistema de agrupación, la densidad habitacional será la resultante de la correcta aplicación de las normas de urbanización y la aplicación de los indicadores de edificabilidad señalados en el literal b del artículo 47.”

**ARTÍCULO 22.** Modificar el artículo 48 del Decreto Municipal 1000-0742 de 2019, el cual quedará así:

**“ARTÍCULO 48. ACTUACIONES URBANÍSTICAS PARA DESARROLLO COMERCIAL Y DE SERVICIOS E INSTITUCIONAL PERMITIDO EN EL PLAN PARCIAL.** De acuerdo con lo dispuesto en los artículos 302 y 303 del Decreto Municipal 1000-0823 de 2014, los desarrollos de predios destinados a usos comerciales, de servicios e institucionales se harán en manzanas o súper manzanas que tendrán como máximo un área de cinco (5) hectáreas de área útil y como mínimo un área de cinco mil (5.000) m<sup>2</sup>, las cuales deben estar delimitadas al menos en uno de sus costados por vía pública vehicular. Estas manzanas o súper manzanas a su vez se podrán subdividir en lotes que deberán tener un área mínima de mil (1.000) m<sup>2</sup> de área útil y deberán tener acceso directo por una vía pública vehicular.

**a. Tamaño mínimo de lotes, frentes y altura para las distintas escalas de desarrollos de comercio y servicios, institucionales y el industrial permitido.**

Tamaño mínimo de lotes, frentes y altura para las distintas escalas de desarrollos de comercio y servicios, institucionales e industriales			
Escalas	Área de lote mínimo (m <sup>2</sup> )	Frente mínimo de lote (m)	No. pisos
Escala local	50	6	2
Escala sectorial	250	10	3
Escala urbana	500	20	4
Escala regional	2.000	32	Libre

Para efectos del cálculo del índice de construcción, se descontarán del área total construida y cubierta, las áreas destinadas a circulaciones, azoteas, terrazas, balcones, áreas libres sin cubrir, instalaciones mecánicas, puntos fijos, circulación, escaleras, ascensores, el área de estacionamientos y equipamientos comunales, así como el área de los sótanos y semisótanos que se destine únicamente a estacionamientos, depósitos y servicios comunales.

**b. Índices**

4



DECRETO No. 1000 - ( 0094 )

( 18 FEB 2020 )

**“POR MEDIO DEL CUAL SE MODIFICA EL DECRETO MUNICIPAL 1000-0742 DEL 26 DE JUNIO DEL 2019 “POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA DENOMINADO “URBANA” UBICADO EN SUELO DE EXPANSIÓN PARQUE DEPORTIVO DEL MUNICIPIO DE IBAGUÉ” Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”**

Manzana / Lote	Uso	Área (m2)	Índice de ocupación	Índice de construcción básico POT	Índice de construcción básico Plan Parcial	Edificabilidad básica	Índice de construcción máximo Plan Parcial	Edificabilidad máxima	Índice de construcción adicional*	Edificabilidad adicional
Súper Manzana 2 - Lote 2E	Comercial	5.006,48	0,7	2	1	5.006,48	1	5.006,48	0	0
Súper Manzana 3 - Lote 3B	Comercial	18.003,25	0,7	2	0,8	14.402,60	0,8	14.402,60	0	0
Súper Manzana 4 - Lote 4C		9.832,40		2	0,5	4.916,20	0,5	4.916,20	0	0
Súper Manzana 6 - Lote 6C		3.490,80		2	0,5	1.745,40	0,5	1.745,40	0	0
Súper Manzana 8 - Lote 8A		32.093,99		2	2	64.187,98	2	64.187,98	0	0
Súper Manzana 14 - Lote 14B		5.366,90		2	0,5	2.683,45	0,5	2.683,45	0	0
Manzana 24		9.537,00		2	0,5	4.768,50	0,5	4.768,50	0	0
<b>Total uso comercial</b>		<b>83.330,82</b>		-	-	-	-	<b>97.710,61</b>	-	<b>97.710,61</b>
Súper Manzana 2 - Lote 2D	Equipamiento privado	4.639,93	0,7	3	2	9.279,86	2	9.279,86	0	0
Manzana 2 - Lote 2A		3.323,81		3	2	6.647,62	2	6.647,62	0	0
Manzana 15		18.187,35		3	2	36.374,70	2	36.374,70	0	0
Manzana 16		9.865,11		3	2	19.730,22	2	19.730,22	0	0
<b>Total uso equipamiento privado</b>	<b>36.016,20</b>	-	-	-	-	<b>72.032,40</b>	-	<b>72.032,40</b>	-	-

\*Los índices presentados en la tabla anterior están sujetos a la aplicación de la restricción de altura de la aeronáutica y al cumplimiento de las condiciones de organización espacial previstas en el presente decreto.

### c. Aislamientos

Aislamientos usos de Servicio, Comercio, Institucional e Industrial				
Tipo de aislamiento \ Uso	Comercio, Servicios e Institucional		Industrial	
	1 a 3 pisos	4 y más pisos	1 a 3 pisos	4 y más pisos
Aislamiento mínimo posterior	4 m	5 m	5 m	7 m
Aislamiento mínimo contra predios vecinos	4 m	5 m	5 m	7 m

Cuando en un mismo proyecto urbanístico se combinen espacialmente distintos usos, se aplicará el aislamiento mayor.

### d. Retroceso frontal

Entiéndase como la distancia libre de construcciones y cerramientos, de propiedad privada, comprendida entre la fachada frontal y el lindero del predio contra el espacio público ubicadas en edificaciones destinadas a grandes superficies comerciales de cobertura urbana y regional, como centros comerciales, supermercados, además del comercio de servicios como oficinas, hoteles, entre otros.

Las dimensiones para la aplicación del retroceso frontal son las siguientes:



DESPACHO ALCALDESA

DECRETO No. 1000 – ( 0094 )  
( 18 FEB 2026 )

**“POR MEDIO DEL CUAL SE MODIFICA EL DECRETO MUNICIPAL 1000-0742 DEL 26 DE JUNIO DEL 2019 “POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA DENOMINADO “URBANA” UBICADO EN SUELO DE EXPANSIÓN PARQUE DEPORTIVO DEL MUNICIPIO DE IBAGUÉ” Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”**

Número de pisos	Retroceso mínimo
1 a 3 pisos	0 m
4 a 9 pisos	3 m
10 o más pisos	4 m

**PARÁGRAFO 1.** Para el literal b. del presente artículo, el índice de construcción denominado “Índice de construcción Básico Plan Parcial” corresponde al índice propuesto por el promotor, el cual, si bien es inferior al índice de construcción básico previsto en el Plan de Ordenamiento Territorial, en todas las Manzanas de Uso comercial y de Equipamiento Privado, exceptuando la Super Manzana 8 – Lote 8A, garantiza el cumplimiento del reparto equitativo de cargas y beneficios, y resulta suficiente para la asunción de las cargas locales contempladas en el presente instrumento.

**PARÁGRAFO 2.** Para el literal b. del presente artículo, el índice de construcción denominado “Índice de construcción Máximo Plan Parcial” determina el aprovechamiento urbanístico máximo al cual se podrá acceder mediante la expedición de las respectivas Licencias Urbanísticas.

**PARÁGRAFO 3.** Para el literal d. del presente artículo, las zonas determinadas como retroceso frontal se podrán ocupar con mobiliario urbano y debajo de éstas se podrá construir sótanos.”

**ARTÍCULO 23.** Adicionar el artículo 48 A al Decreto Municipal 1000-0742 de 2019, el cual quedará así:

**“ARTÍCULO 48 A. EDIFICABILIDAD ADICIONAL REQUERIDA.** De acuerdo con los índices de construcción previstos para los desarrollos urbanísticos del ámbito de aplicación del presente decreto establecidos en los artículos 47 y 48 del Decreto Municipal 1000-0742 de 2019, se determina una edificabilidad adicional total requerida correspondiente a 489.216,55 metros cuadrados, la cual será obtenida por parte de los desarrolladores a través de derechos de construcción y desarrollo, en contraprestación a la asunción de cargas generales de acuerdo con las condiciones definidas en el artículo 68 del Decreto Municipal 1000-0742 de 2019.”

**ARTÍCULO 24.** Adicionar el artículo 52 A al Decreto Municipal 1000-0742 de 2019, el cual quedará así:

**“ARTÍCULO 52 A. ALTURA MÍNIMA ENTREPISOS PARA USO DE COMERCIO Y SERVICIOS.** Con el fin de garantizar condiciones óptimas de iluminación y ventilación en los desarrollos destinados a usos de comercio y servicios del Plan Parcial, deberán tener una altura mínima entre placas de 3 metros.”

**ARTÍCULO 25.** Modificar el artículo 53 del Decreto Municipal 1000-0742 de 2019, el cual quedará así:

**“ARTÍCULO 53. ESTACIONAMIENTOS PARA LOS USOS RESIDENCIAL, DE COMERCIO Y DE SERVICIOS E INSTITUCIONAL.:** De conformidad con lo establecido en el Decreto Municipal 1000-0833 de 2022 modificado parcialmente por el Decreto Municipal 1000-0865 de 2022, el requerimiento de estacionamientos según su uso se calculará así:



DECRETO No. 1000 - ( 0094 )  
( 18 FEB 2026 )

**“POR MEDIO DEL CUAL SE MODIFICA EL DECRETO MUNICIPAL 1000-0742 DEL 26 DE JUNIO DEL 2019 “POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA DENOMINADO “URBANA” UBICADO EN SUELO DE EXPANSIÓN PARQUE DEPORTIVO DEL MUNICIPIO DE IBAGUÉ” Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”**

Uso del Suelo	Áreas	Actividad	Unidad de relación	Exigencia de parqueaderos según Decreto Municipal 1000-0833 de 2022		Propuesta de cupos de parqueaderos del plan parcial	
				Privados por unidad de relación	Visitantes por unidad de relación	Privados por unidad de relación	Visitantes por unidad de relación
Residencial	VIP	Vivienda	Unidades	Vehículos Livianos: 1 a 10	Vehículos Livianos: 1 a 12	Vehículos Livianos: 1 a 4	Vehículos Livianos: 1 a 12
				Minusválidos: 1 a 50 cupos	Minusválidos: 1 a 50 cupos	Minusválidos: 1 a 50 cupos	Minusválidos: 1 a 50 cupos
				Motos: 1 a 8	Motos: 1 a 20	Motos: 1 a 8	Motos: 1 a 20
				Bicicletas: 1 a 5 cupos	Bicicletas: 1 a 5 cupos	Bicicletas: 1 a 5 cupos	Bicicletas: 1 a 5 cupos
	VIS hasta 100 SMMLV			Vehículos Livianos: 1 a 8	Vehículos Livianos: 1 a 10	Vehículos Livianos: 9 a 10	Vehículos Livianos: 1 a 10
				Minusválidos: 1 a 50 cupos	Minusválidos: 1 a 50 cupos	Minusválidos: 1 a 50 cupos	Minusválidos: 1 a 50 cupos
				Motos: 1 a 16	Motos: 1 a 24	Motos: 1 a 16	Motos: 1 a 24
				Bicicletas: 1 a 5 cupos	Bicicletas: 1 a 5 cupos	Bicicletas: 1 a 5 cupos	Bicicletas: 1 a 5 cupos
Residencial	VIS hasta 135 SMMLV	Vivienda	Unidades	Vehículos Livianos: 1 a 3	Vehículos Livianos: 1 a 10	Vehículos Livianos: 9 a 10	Vehículos Livianos: 1 a 10
				Minusválidos: 1 a 50 cupos	Minusválidos: 1 a 50 cupos	Minusválidos: 1 a 50 cupos	Minusválidos: 1 a 50 cupos
				Motos: 1 a 16	Motos: 1 a 24	Motos: 1 a 16	Motos: 1 a 24
				Bicicletas: 1 a 5 cupos	Bicicletas: 1 a 5 cupos	Bicicletas: 1 a 5 cupos	Bicicletas: 1 a 5 cupos
	NO VIS			Vehículos Livianos: 1 a 1	Vehículos Livianos: 1 a 8	Vehículos Livianos: 1 a 1	Vehículos Livianos: 1 a 8
				Minusválidos: 1 a 50 cupos	Minusválidos: 1 a 50 cupos	Minusválidos: 1 a 50 cupos	Minusválidos: 1 a 50 cupos
				Motos: 1 a 30	Motos: 1 a 50	Motos: 1 a 30	Motos: 1 a 50
				Bicicletas: 1 a 5 cupos	Bicicletas: 1 a 5 cupos	Bicicletas: 1 a 5 cupos	Bicicletas: 1 a 5 cupos
Comercial, servicios e institucional	-	-	Área construida en el uso	Vehículos Livianos: 1 a 50	Vehículos Livianos: 1 a 25	Vehículos Livianos: 1 a 50	Vehículos Livianos: 1 a 25
				Minusválidos: 1 a 50 cupos	Minusválidos: 1 a 50 cupos	Minusválidos: 1 a 50 cupos	Minusválidos: 1 a 50 cupos
				Motos: 1 a 50 cupos	Motos: 1 a 20	Motos: 1 a 50 cupos	Motos: 1 a 20
				Bicicletas: 1 a 5 cupos	Bicicletas: 1 a 5 cupos	Bicicletas: 1 a 5 cupos	Bicicletas: 1 a 5 cupos
Industrial	-	Bajo impacto	Área construida en el uso	Vehículos Livianos: 1 a 150	Vehículos Livianos: 1 a 400	No aplica	No aplica
				Minusválidos: 1 a 50 cupos	Minusválidos: 1 a 50 cupos		
				Motos: 1 a 50 cupos	Motos: 1 a 20		



DECRETO No. 1000 - ( 0094 )  
( 18 FEB 2026 )

**“POR MEDIO DEL CUAL SE MODIFICA EL DECRETO MUNICIPAL 1000-0742 DEL 26 DE JUNIO DEL 2019 “POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA DENOMINADO “URBANA” UBICADO EN SUELO DE EXPANSIÓN PARQUE DEPORTIVO DEL MUNICIPIO DE IBAGUÉ” Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”**

Uso del Suelo	Áreas	Actividad	Unidad de relación	Exigencia de parqueaderos según Decreto Municipal 1000-0833 de 2022		Propuesta de cupos de parqueaderos del plan parcial	
				Privados por unidad de relación	Visitantes por unidad de relación	Privados por unidad de relación	Visitantes por unidad de relación
				Bicicletas: 1 a 5 cupos	Bicicletas: 1 a 5 cupos		

**PARÁGRAFO 1.** Se deberá cumplir con las especificaciones técnicas previstas en el Decreto Municipal 1000-0833 de 2022 y el artículo 2 del Decreto Municipal 1000-0865 de 2022.

**PARÁGRAFO 2.** Para proyectos comerciales con un área construida en el uso mayor a 3.000 M2 se deberá tener en cuenta las dimensiones mínimas libres de una celda de parqueo para vehículo pesado establecidas en el artículo 155 del Plan de Ordenamiento Territorial y demás disposiciones contempladas en el Decreto Municipal 1000-0833 de 2022 y el artículo 2 del Decreto Municipal 1000-0865 de 2022.

El cupo de parqueaderos de vehículos para cargue y descargue correspondiente a los proyectos comerciales de cobertura regional deberá seguir la siguiente relación: mínimo un cupo de parqueadero de carga y descarga por cada 3.000 M2 de área construida en el uso.

**PARÁGRAFO 3.** Para las edificaciones con frentes menores a 60 metros, donde se desarrollen actividades comerciales los accesos y salidas de vehículos deben localizarse a una distancia mínima de 15 metros a partir de los cruces viales, y para aquellas con frentes mayores a 60 metros los accesos y salidas deben localizarse a una distancia mínima de 30 metros.”

**ARTÍCULO 26.** Modificar el artículo 60 del Decreto Municipal 1000-0742 de 2019, el cual quedará así:

**“ARTÍCULO 60. ETAPAS DE DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL - EJECUCIÓN Y ENTREGA DE OBRAS DE URBANISMO.** En atención a lo dispuesto en el artículo anterior, el Plan Parcial se ejecutará mediante el desarrollo por etapas. La delimitación de las etapas de desarrollo es indicativa y se encuentran espacializadas en el Plano F-8. “Localización etapas de desarrollo”, de la cartografía que hace parte integral del presente decreto.

La delimitación definitiva de las etapas se concretará mediante la obtención de la aprobación de un único Proyecto Urbanístico General (PUG), el cual podrá ajustarse sin requerirse modificación del Plan Parcial, en los términos del artículo 2.2.6.1.2.4.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015, siempre y cuando se dé cumplimiento a las siguientes características:

- El conjunto de las etapas propuestas deberá garantizar el cumplimiento de la totalidad de las cesiones obligatorias señaladas en el presente plan parcial.
- Se deberá dar cumplimiento al porcentaje destinado a VIP, en las condiciones previstas en el artículo 18 del presente decreto.

**PARÁGRAFO.** La incorporación, escrituración y entrega de las áreas de cesión para zonas verdes, parques, plazas, plazoletas, equipamientos, vías locales dotadas de su infraestructura respectiva y redes de servicios públicos, deberán llevarse a cabo de



DESPACHO ALCALDESA

DECRETO No. 1000 – ( 0094 )  
( 18 FEB 2026 )

**“POR MEDIO DEL CUAL SE MODIFICA EL DECRETO MUNICIPAL 1000-0742 DEL 26 DE JUNIO DEL 2019 “POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA DENOMINADO “URBANA” UBICADO EN SUELO DE EXPANSIÓN PARQUE DEPORTIVO DEL MUNICIPIO DE IBAGUÉ” Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”**

conformidad con lo dispuesto en el Decreto 1000-0823 de 2014, en los artículos 2.2.6.1.4.6. y 2.2.6.1.4.7. del Decreto Nacional 1077 de 2015, o la norma que lo modifique o sustituya.”

**ARTÍCULO 27.** Modificar el artículo 68 del Decreto Municipal 1000-0742 de 2019, el cual quedará así:

**“ARTÍCULO 68. BENEFICIOS EN CONTRAPRESTACIÓN A LA ASUNCIÓN DE CARGAS GENERALES POR PARTE DE LOS PROPIETARIOS O DESARROLLADORES.** El Plan Parcial se acoge a lo establecido en el artículo 471 del decreto municipal 1000-0823 de 2014 y a la Resolución No. 1010-035 de 2015, el cual permite acceder a través del instrumento de reparto de cargas y beneficios a Edificabilidad Adicional. En la siguiente tabla se presenta el número de metros cuadrados de edificabilidad adicional que se obtendrían por la asunción de cargas generales y afectaciones ambientales en el Plan Parcial, de las etapas que hacen parte del ámbito de aplicación objeto de ajuste del presente decreto.

Concepto		Ratio de acuerdo con el artículo 471 del Decreto Municipal 1000-0823 de 2014	Aplicación en Plan Parcial "Parque Nativo"	Metros cuadrados adicionales	
Cesión de suelo destinada a cargas generales y afectaciones ambientales	Calle 103 - Lote Peralito # 1 vía al Aeropuerto Perales (matrícula inmobiliaria 350-176795). Resolución No. 094 del 25 de agosto de 2025, modificada por la Resolución No. 154 del 20 de noviembre de 2025.	"Por cada metro cuadrado (1m <sup>2</sup> ) cedido se obtendrá un beneficio consistente en ocho metros cuadrados (8m <sup>2</sup> ) de edificabilidad adicional"	8	28.691,50 m <sup>2</sup>	229.532,00
	Vía Paralela El Ferrocarril			6.615,40 m <sup>2</sup>	52.923,20
	Vía Par Vial Doima			18.010,52 m <sup>2</sup>	144.084,16
	Suelo de protección	"Por cada cuatro metros cuadrados (4m <sup>2</sup> ) de suelo de protección se obtendrá un beneficio consistente en un metro cuadrado (1m <sup>2</sup> ) edificabilidad adicional"	0,25	66.027,74 m <sup>2</sup>	16.506,94
Cesión adicional de suelo urbanizado para parques, plazas, plazoletas, zonas verdes y equipamiento	ZV Ciudad 2, 37% del área neta	"Por cada metro cuadrado (1m <sup>2</sup> ) cedido se obtendrá un beneficio consistente en cinco metros cuadrados (5m <sup>2</sup> ) de	5	22.551,43 m <sup>2</sup>	112.757,16



DECRETO No. 1000 - ( 0094 )  
( 18 FEB 2026 )

**"POR MEDIO DEL CUAL SE MODIFICA EL DECRETO MUNICIPAL 1000-0742 DEL 26 DE JUNIO DEL 2019 "POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA DENOMINADO "URBANA" UBICADO EN SUELO DE EXPANSIÓN PARQUE DEPORTIVO DEL MUNICIPIO DE IBAGUÉ" Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES"**

comunal público (adicional a la cesión mínima obligatoria)		edificabilidad adicional"					
<b>Total</b>							<b>555.803,45</b>

Como resultado de la aplicación de las cargas generales asumidas por el desarrollador en el Plan Parcial, incluyendo las etapas por fuera del ámbito de aplicación de la presente modificación, se genera una edificabilidad adicional total de 555.803,45 m<sup>2</sup>, la cual constituye la contraprestación urbanística derivada de la aplicación del artículo 471 del Decreto 1000-0823 del 2014.

La edificabilidad correspondiente a las manzanas 1, 13 y 19, las cuales se encuentran excluidas del ámbito de aplicación de la presente modificación, asciende a un total de 66.200,11 m<sup>2</sup>, correspondientes a áreas que cuentan con licenciamiento urbanístico previo, por lo cual dicha edificabilidad debe ser reconocida dentro del balance urbanístico general del Plan Parcial.

Una vez descontada la edificabilidad asignada a las manzanas previamente licenciadas y ubicadas fuera del ámbito de aplicación de la presente modificación, se establece una edificabilidad adicional disponible restante de 489.603,34 m<sup>2</sup>.

Dentro del marco de la presente modificación, se asigna y utiliza un total de 434.803,09 m<sup>2</sup> de edificabilidad adicional requerida para garantizar la viabilidad técnica, urbanística y funcional de las etapas de desarrollo previstas en el instrumento de planeación, los cuales quedan formalmente incorporados al esquema normativo, volumétrico y de aprovechamiento urbanístico autorizado dentro del ámbito de aplicación.

En consecuencia, se determina un saldo de edificabilidad adicional no utilizado de 54.800,25 m<sup>2</sup>, el cual podrá ser considerado para futuras etapas de desarrollo, ajustes normativos o modificaciones posteriores y/o en cualquier otro desarrollo en el Municipio de Ibagué, conforme a las disposiciones del formulador del Plan Parcial, las normas urbanísticas vigentes y los instrumentos de planeación aplicables.

El suelo correspondiente a las cargas generales del Plan Parcial, sobre el cual se localizan las calles 103 y 117, no será objeto de reconocimiento de derechos de edificabilidad adicional. En concordancia con lo dispuesto en el Decreto Municipal 1000-0696 de 2014 y el Decreto Municipal 1000-0832 de 2022, la cesión del suelo asociada a dichas cargas generales será utilizada como mecanismo de pago, total o parcial, de la participación en plusvalía generada por el presente Plan Parcial, priorizando en primera instancia el suelo correspondiente a la calle 103.

Una vez efectuado el pago de la participación en plusvalía asociado a los suelos correspondientes a las calles 103 y 117, y en caso de subsistir un saldo remanente de participación en plusvalía por cancelar, el promotor podrá proponer al Municipio el pago mediante la cesión de otros suelos destinados a cargas generales del Plan Parcial, previo análisis y aprobación de la autoridad competente.

Si, una vez culminado el proceso de pago de la participación en plusvalía, subsiste un área remanente de suelo de carga general, el promotor podrá acogerse a lo dispuesto en los mecanismos establecidos por el municipio.





DECRETO No. 1000 - ( 0094 )  
( 18 FEB 2026 )

**“POR MEDIO DEL CUAL SE MODIFICA EL DECRETO MUNICIPAL 1000-0742 DEL 26 DE JUNIO DEL 2019 “POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA DENOMINADO “URBANA” UBICADO EN SUELO DE EXPANSIÓN PARQUE DEPORTIVO DEL MUNICIPIO DE IBAGUÉ” Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”**

En caso de que los propietarios o desarrolladores opten por asumir, a su cargo, las demás cargas generales establecidas en el Plan Parcial, podrán acceder a los beneficios previstos en el artículo 471 del Decreto 1000-0823 del 2014 y/o pagar total o parcialmente la participación en plusvalía conforme a lo dispuesto en el Decreto Municipal 1000-0832 de 2022, así como optar por la compensación de tributos en los términos previstos en el Decreto Municipal 1000-0579 de 2025.”

**ARTÍCULO 28.** Modificar el artículo 69 del Decreto Municipal 1000-0742 de 2019, el cual quedará así:

**“ARTÍCULO 69. APROVECHAMIENTOS EDIFICABILIDAD MAXIMA.** De acuerdo con los índices de construcción básicos y máximos del Plan Parcial dispuestos en los artículos 47 y 48 del Decreto Municipal 1000-0742 de 2019, y como se señala en el artículo 21, el Plan Parcial, en lo que al ámbito de aplicación del presente decreto respecta, adopta una edificabilidad adicional de 489.216,55 metros cuadrados, la cual se representa en la siguiente tabla en unidades de vivienda de la siguiente manera:

	Uso	No. de viviendas	Edificabilidad adicional
Residencial VIP	Manzana 17	473	4.115,48
	Manzana 18	503	5.368,61
	Súper Manzana 20	399	2.340,04
	Manzana 21	467	5.211,02
Residencial VIS	Súper Manzana 10	850	28.436,52
	Súper Manzana 11 - Lote 11 A	713	24.902,68
	Súper Manzana 12	675	22.976,77
	Súper Manzana 14 - Lote 14A	475	15.369,08
	Súper Manzana 22	753	25.951,92
	Súper Manzana 23 - Lote 23A	436	15.284,52
	Manzana 25 - Lote 25A	304	4.243,61
	Manzana 26	199	5.665,50
Residencial NO VIS	Súper Manzana 2 - Lote 2B	350	0,00
	Súper Manzana 2 - Lote 2C	192	11.734,84
	Súper Manzana 3 - Lote 3A	833	44.138,83
	Súper Manzana 4 - Lote 4A	312	19.577,07
	Súper Manzana 4 - Lote 4B	1.043	57.192,08
	Súper Manzana 5 - Lote 5A	320	14.079,97
	Súper Manzana 5 - Lote 5B	288	15.633,43
	Súper Manzana 6 - Lote 6A	552	27.757,27
	Súper Manzana 6 - Lote 6B	254	15.273,24
	Súper Manzana 7 - Lote 7A	446	18.882,20
	Súper Manzana 8 - Lote 8B	176	9.053,14
	Súper Manzana 8 - Lote 8C	176	9.436,10
	Manzana 9 - Lote 9A	480	23.921,67
	Manzana 9 - Lote 9B	144	8.257,52
Comercio	Súper Manzana 2 - Lote 2E		



DECRETO No. 1000 – ( 0094 )  
( 18 FEB 2026 )

**“POR MEDIO DEL CUAL SE MODIFICA EL DECRETO MUNICIPAL 1000-0742 DEL 26 DE JUNIO DEL 2019 “POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA DENOMINADO “URBANA” UBICADO EN SUELO DE EXPANSIÓN PARQUE DEPORTIVO DEL MUNICIPIO DE IBAGUÉ” Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”**

	Súper Manzana 3 - Lote 3B	No requiere aprovechamientos máximos	No requiere aprovechamientos máximos
	Súper Manzana 4 - Lote 4C		
	Súper Manzana - Lote 6C		
	Súper Manzana - Lote 8A		
	Súper Manzana - Lote 14B		
	Manzana 24		
Equipamiento privado	Súper Manzana 2 - Lote 2D	No requiere aprovechamientos máximos	No requiere aprovechamientos máximos
	Manzana 2 - Lote 2A		
	Manzana 15		
	Manzana 16		
<b>Total</b>		<b>11.813,00</b>	<b>434.803,09</b>

**PARÁGRAFO 1.** De conformidad con lo establecido en el artículo 48 del Decreto Municipal 1000-0742 de 2019, para los usos comercial, de servicios e institucional, el Plan Parcial no contempla aprovechamientos máximos de edificabilidad adicional.

**PARÁGRAFO 2.** La información contenida en el cuadro del presente artículo es indicativa, por lo tanto, las unidades de vivienda de cada una de las manzanas podrán aumentarse y/o redistribuirse entre manzanas y modificarse en el trámite de licencias urbanísticas, descontando el número de viviendas licenciadas para la supermanzana 1, 13 y 19 que no hacen parte del ámbito de aplicación del presente decreto; siempre dando cumplimiento al número de viviendas establecida en la factibilidad de servicios públicos. En el mismo sentido, la edificabilidad adicional asignada al presente plan parcial, podrá ser objeto de redistribución entre manzanas, en el trámite de licencias urbanísticas, siempre respetando la edificabilidad adicional asignada al presente plan parcial por la aplicación del artículo 471 del Decreto Municipal 1000-823 de 2014.”

**ARTÍCULO 29.** Modificar el artículo 71 del Decreto Municipal 1000-0742 de 2019, el cual quedará así:

**“ARTÍCULO 71. ESTIMACIÓN DE BENEFICIOS INMOBILIARIOS ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN BÁSICO.** Para el cálculo de los beneficios se estiman los valores de venta de los productos inmobiliarios del proyecto, teniendo en cuenta el resultado de la revisión de mercado inmobiliario. Ahora bien, es importante aclarar que los beneficios acá presentados se definen para la edificabilidad básica establecida en los artículos 47 y 48 del Decreto Municipal 1000-0742 de 2019, la cual será el fundamento para calcular el valor residual del suelo.

Uso	Edificabilidad básica por uso (m2)	Valor de venta estimado por m2	Total ventas estimadas del negocio inmobiliario
Residencial No VIS	199.091,03	\$ 3.924.000	\$ 781.233.197.796
Residencial VIS	180.102,33	\$ 2.700.000	\$ 486.276.291.000
Residencial VIP	98.891,83	\$ 2.600.000	\$ 257.118.758.000
Centro de conveniencia	33.522,63	\$ 6.800.000	\$ 227.953.884.000
Centro comercial (lote 8A)	64.187,98	\$ 11.507.000	\$ 738.611.085.860
Institucional privado	72.032,40	\$ 6.800.000	\$ 489.820.320.000
<b>Total de ingresos</b>			<b>\$ 2.981.013.536.656</b>



DECRETO No. 1000 – ( 0094 )  
( 18 FEB 2026 )

**“POR MEDIO DEL CUAL SE MODIFICA EL DECRETO MUNICIPAL 1000-0742 DEL 26 DE JUNIO DEL 2019 “POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA DENOMINADO “URBANA” UBICADO EN SUELO DE EXPANSIÓN PARQUE DEPORTIVO DEL MUNICIPIO DE IBAGUÉ” Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”**

**ARTÍCULO 30.** Modificar el artículo 72 del Decreto Municipal 1000-0742 de 2019, el cual quedará así:

**“ARTÍCULO 72. ESTIMACIÓN VALOR RESIDUAL DEL SUELO.** El cálculo del valor residual del suelo se realiza con base en los beneficios inmobiliarios calculados con el Índice de Construcción Básico Plan Parcial determinado en los artículos 47 y 48 del Decreto Municipal 1000-0742 de 2019, así:

<b>Ventas estimadas del negocio inmobiliario</b>	<b>\$ 2.877.408.755.176</b>	<b>100%</b>
Costo directo del negocio inmobiliario	\$ 1.784.642.805.848	62,0%
Costo indirecto del negocio inmobiliario	\$ 401.719.989.862	14,0%
Utilidad del negocio inmobiliario del negocio inmobiliario	\$ 272.490.609.115	9,5%
Costo de urbanismo (carga local)	\$ 130.709.325.603	4,5%
Valor comercial del suelo bruto (valor residual)	\$ 287.846.024.747	10,0%

<b>Área objeto de reparto (m2)</b>	<b>1.119.503,32</b>
<b>Valor residual / Área objeto de reparto (m2)</b>	<b>\$ 257.119</b>

Estos valores son estimativos y preliminares, que deberán ser objeto de determinación definitiva al momento de la determinación del efecto plusvalía conforme a lo dispuesto en la Resolución IGAC No. 620 de 2018.”

**ARTÍCULO 31.** Adicionar los párrafos 4 y 5 al artículo 74 del Decreto Municipal 1000-0742 de 2019, el cual quedará así:

**“ARTÍCULO 74. EXIGIBILIDAD Y FORMA DE PAGO DE LA PLUSVALÍA.**

(...)

**PARÁGRAFO 4.** De acuerdo con lo dispuesto en el literal b del artículo 18 del Decreto Municipal No. 1000-0696 de 2014, el pago de la participación en plusvalía podrá realizarse mediante la transferencia de predios. De igual manera en virtud de lo previsto en el Acuerdo Municipal 006 de 2022 y en el Decreto Municipal No 1000-0832 de 2022 los sujetos pasivos de plusvalía podrán cancelar total o parte de la participación mediante la financiación y ejecución de obras de infraestructura matriz de servicios públicos de acueducto y alcantarillado que estén contempladas en el plan maestro de acueducto y alcantarillado, así como mediante la ejecución de obras de carga general en el área objeto de cambio de clasificación. Dando alcance a lo anterior los propietarios o desarrolladores del Plan Parcial “Parque Nativo” podrán, previo acuerdo de pago de la participación en plusvalía con la Alcaldía Municipal de Ibagué, asumir las cargas generales definidas en el presente plan parcial.

**PARÁGRAFO 5.** En razón a la aplicación del sistema de reparto de cargas y beneficios del presente plan parcial, y en vista de que se está accediendo a la edificabilidad por encima de los índices de construcción básicos por medio de la asunción de cargas generales, en los términos del párrafo 1 del artículo 5 de la Resolución No. 035 de 2015, la participación en plusvalía se determinará y liquidará sobre el índice de construcción básico dispuesto para el Plan Parcial.”



DESPACHO ALCALDESA

DECRETO No. 1000 – ( 0094 )  
( 18 FEB 2026 )

**“POR MEDIO DEL CUAL SE MODIFICA EL DECRETO MUNICIPAL 1000-0742 DEL 26 DE JUNIO DEL 2019 “POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA DENOMINADO “URBANA” UBICADO EN SUELO DE EXPANSIÓN PARQUE DEPORTIVO DEL MUNICIPIO DE IBAGUÉ” Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”**

**ARTÍCULO 32.** El presente acto administrativo modifica el Decreto Municipal 1000-0742 de 2019 de conformidad con lo establecido en el párrafo 4º del artículo 27 de la Ley 388 de 1997, modificado por la Ley 2079 de 2021, así como lo dispuesto en el párrafo único del artículo 2.2.4.1.3.1. del Decreto Nacional 1077 de 2015.

**ARTÍCULO 33. VIGENCIA Y DEROGATORIA.** El presente Decreto rige a partir del día siguiente a su publicación en la Gaceta municipal de Ibagué, deroga los artículos 46, 61 y 70, el párrafo 2 del artículo 40, los párrafos 1, 2 y 3 del artículo 44 del Decreto Municipal 1000-0742 de 2019 “Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de expansión denominado “Urbana”, ubicado en el sector Parque Deportivo del Municipio de Ibagué y se dictan otras disposiciones” y deroga las disposiciones que le sean contrarias.

Dado en Ibagué el, 18 FEB 2026

**PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE**

**JOHANA XIMENA ARANDA RIVERA**  
Alcaldesa de Ibagué

**DANIELA CABRERA VELOSA**  
Secretaria de Planeación

Vo.Bo:

Aprobó:

Proyectó/Revisó:

Miguel Ángel Aguiar – Jefe Oficina Jurídica.

Luis Fernando Osman – Director de Ordenamiento Territorial Sostenible

Ing. Víctor Rodríguez – Profesional Especializado

Ing. Juan Reyes – Profesional Universitario

Abg. Daniela Rubiano – Contratista DOTS.

Arq. Carlos Prada – Contratista DOTS.

Ing. Diana Gómez – Contratista DOTS.

Arq. Diana Santos – Contratista DOTS.

Arq. Santiago Muñoz – Contratista DOTS.

